

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



NOVEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA	6
NEGOCIAÇÃO	7
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	8
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	16
PROCESSO DE INVESTIMENTO	28
DOCUMENTOS	30



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 8,73

COTA DE MERCADO

R\$ 8,04

VALOR DE MERCADO

R\$ 415,5 mi

QUANTIDADE DE COTAS

51.685.917

QUANTIDADE DE COTISTAS

2.832

YIELD COTA MERCADO*

IPCA+11,9%**CDI+4,3%**

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%¹ 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

Seis 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.

Fonte: Hedge. Data base: novembro-24.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Terminamos Outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em Novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuem a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.

No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas



expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes, principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em outubro e novembro, além do acumulado para o ano:

Varição dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / US\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

AQUISIÇÃO CRI IZP FRANCA – 1ªS – 187ª E

Em outubro fizemos a aquisição no montante de R\$ 11,5 milhões da série única do CRI IZP Franca (Virgo Securitizadora – 1ªS – 187ª E), remunerada a IPCA + 9,25% a.a. pelo prazo de 10 anos, duration de 4,5 anos e pagamento mensal de juros.

A operação tem como lastro a Cessão Fiduciária dos recebíveis de uma debênture emitida pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., SPE detida pelo fundo Hedge Paladin Design Offices FII, para a incorporação de edifício boutique de uso misto no bairro dos jardins, em São Paulo.

A garantia dos créditos imobiliários consiste na alienação fiduciária de 100% da fração ideal do terreno destinado à incorporação do edifício. O terreno foi avaliado em R\$ 55,3 milhões, considerando seu estado atual, pela Cushman & Wakefield. Esse valor resulta em um LTV de 80% sobre o endividamento total da SPE, que compartilha a garantia com a 345ª Série – 4ª Emissão.

A captação totalizou o montante de R\$ 18,4 milhões e os recursos serão utilizados na Incorporação do edifício FRANCA, incorporado pela Idea!Zarvos e projetado pela Jacobsen arquitetura, na Alameda Franca, nº 303.

As obras iniciaram em outubro de 2022 e têm conclusão prevista para março de 2026, o edifício terá 7.129m² de área privativa, contará com cerca de 82% de área privativa comercial e 18% de área privativa residencial. As áreas de escritórios contarão com pé-direito duplo e áreas abertas de terraço totalmente integradas ao espaço com um paisagismo vibrante.





NEGOCIAÇÃO

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

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

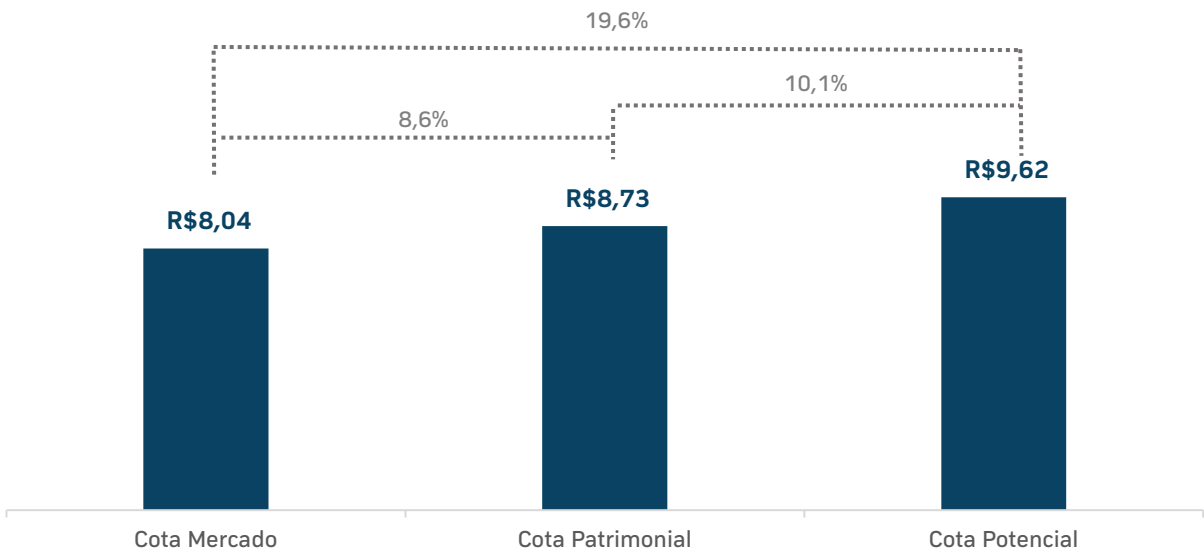
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
7,60	12,94%	12,14%	5,19%	5,38%	4,58%
7,70	12,70%	11,90%	4,93%	5,14%	4,34%
7,80	12,45%	11,65%	4,67%	4,89%	4,09%
7,90	12,21%	11,41%	4,40%	4,64%	3,84%
8,00	11,96%	11,16%	4,14%	4,40%	3,60%
8,10	11,72%	10,92%	3,88%	4,15%	3,35%
8,20	11,47%	10,67%	3,61%	3,91%	3,11%
8,30	11,22%	10,42%	3,35%	3,66%	2,86%
8,40	10,98%	10,18%	3,09%	3,42%	2,62%

Fonte: Hedge | Data base 29/11/2024

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,04**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 8,73**. O preço médio de captação do HREC considerando as emissões já realizadas pelo Fundo, à qual a cota patrimonial retornará se o fundo receber o pagamento integral dos CRIs que detém em sua carteira, é de **R\$ 9,62**.

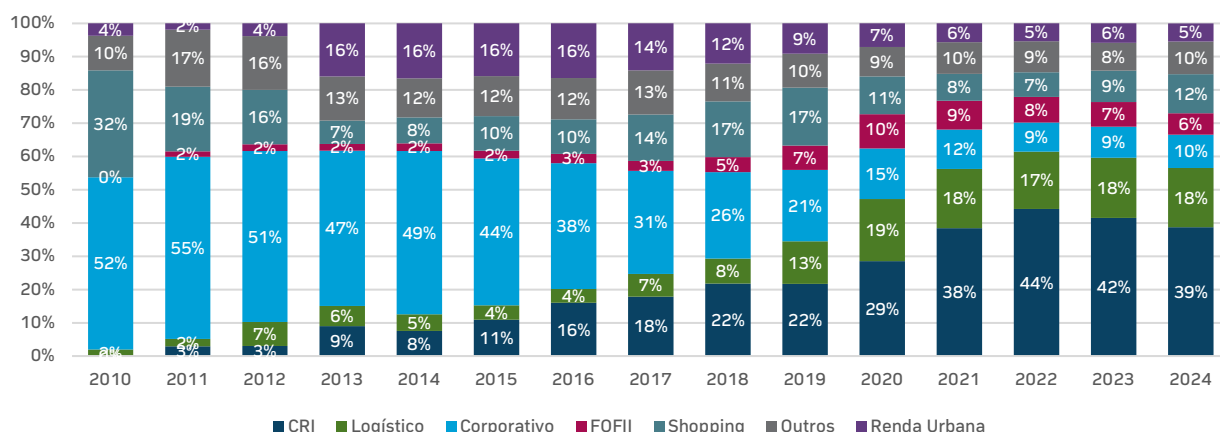


Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FII's de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 39% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

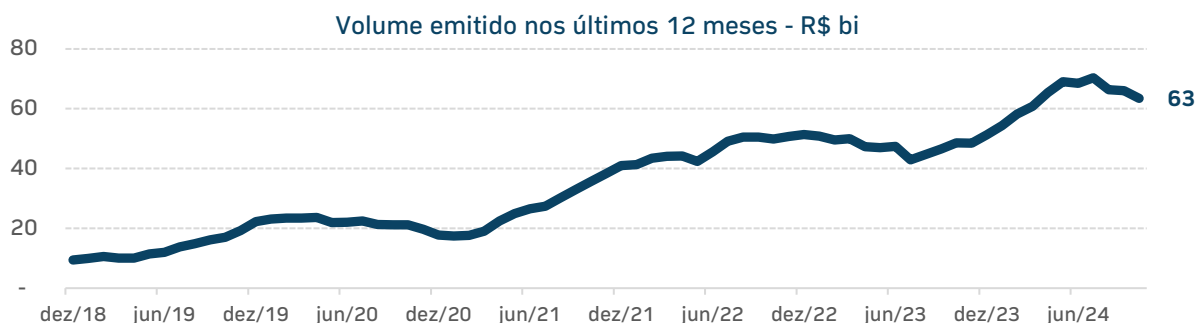
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FII's.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/10/2024

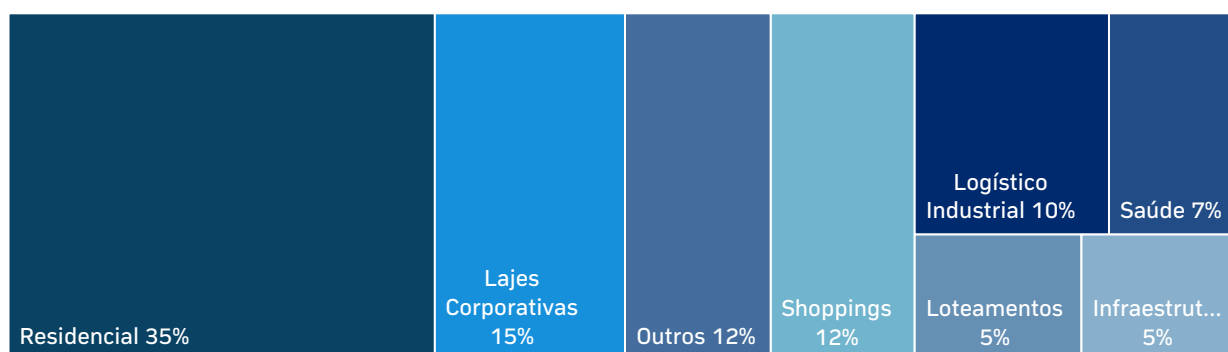
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R\$ 63 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

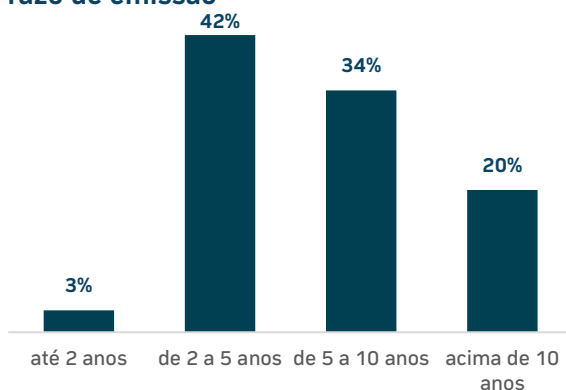


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/10/2024

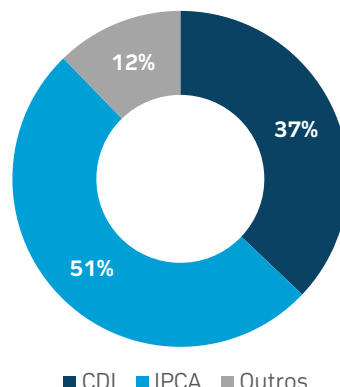
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.



Prazo de emissão



Indexador



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/10/2024

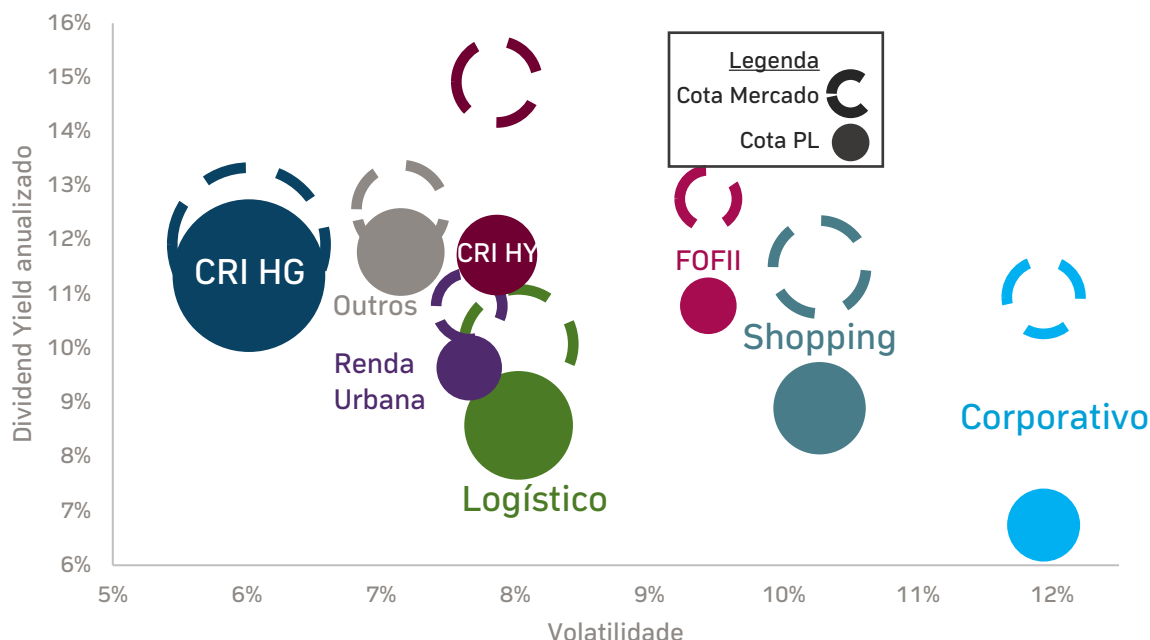
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

O Retorno é demonstrado pelo *Dividend Yield*, considerando a anualização do último dividendo anunciado.

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

As linhas pontilhadas demonstram o posicionamento dos segmentos de acordo com a cotação de mercado. Quanto mais distante do círculo preenchido estiver o círculo pontilhado, maior o ágio, caso o pontilhado esteja abaixo, ou deságio, caso o pontilhado esteja acima, em relação ao valor patrimonial do segmento.

Há que se destacar que FIIs de papel (CRIs e FOFIIs) tem sua cota patrimonial reavaliada diariamente, enquanto fundos de tijolo também tem marcação diária, porém a atualização do valor dos imóveis e seu impacto na cota PL ocorre anualmente.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 29/11/2024

O segmento de fundos imobiliários de CRI High Grade representa cerca de 30% do IFIX e é o que apresenta a melhor relação risco vs. retorno.

DESEMPENHO DO FUNDO

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

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2024. O pagamento será realizado em 13 de dezembro de 2024, aos detentores de cotas em 29 de novembro de 2024.

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

Resultado	nov/24	R\$/Cota	2º Sem 2024	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	4.791.984	0,093	25.343.912	0,098
CRI - Juros	3.392.545	0,066	16.351.738	0,063
CRI - Correção Monetária	1.399.438	0,027	8.992.173	0,035
Outras Receitas	42.940	0,001	455.365	0,002
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	42.940	0,001	455.365	0,002
Total de Despesas	-714.050	-0,014	-3.653.929	-0,014
Despesas Operacionais	-378.557	-0,007	-1.848.877	-0,007
Despesas Financeiras	-335.494	-0,006	-1.805.052	-0,007
Resultado Operacional	4.120.873	0,080	22.145.348	0,086
Rendimento	4.134.873	0,080	20.637.871	0,080

¹R\$/cota médio.

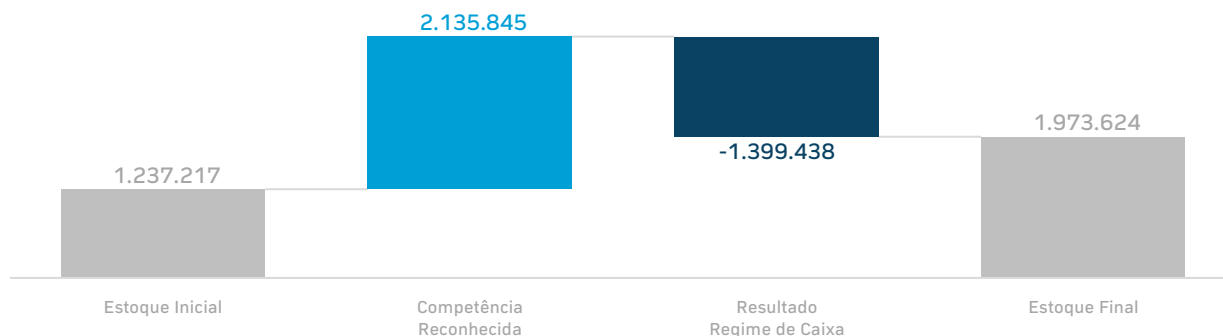
Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 1.973.624 (R\$ 0,038 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,072 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

Há em conjunto **R\$ 0,111 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**

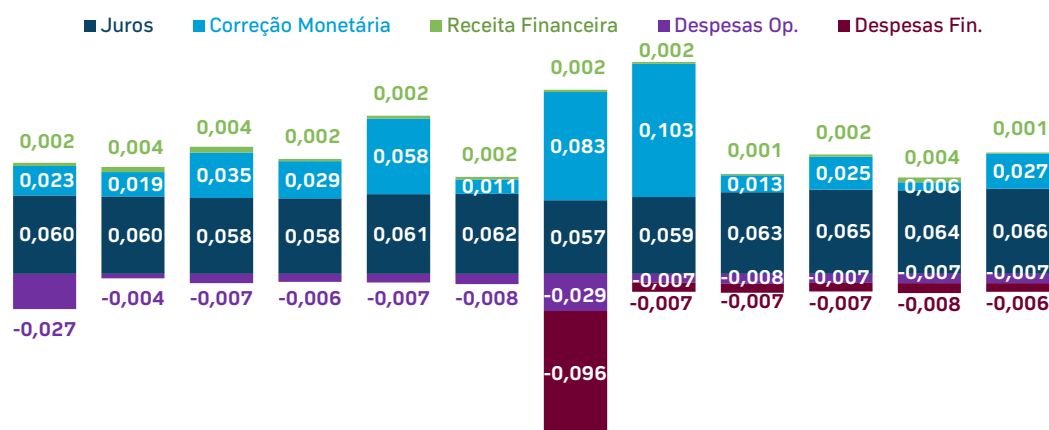


Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024

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

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

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



	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Média 12m
Resultado	0,058	0,079	0,091	0,082	0,115	0,067	0,018	0,150	0,062	0,078	0,059	0,080	0,078
Rendimento	0,085	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080
Resultado Acumulado	0,072	0,071	0,081	0,084	0,119	0,106	0,043	0,113	0,095	0,093	0,073	0,072	-

Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2024

No mês de junho de 2024, a despesa financeira registrada refere-se ao encerramento de uma operação compromissada iniciada em junho de 2023, na qual o fundo captou R\$ 39,6 milhões a uma taxa de CDI + 0,75% ao ano. Esses recursos foram alocados em operações que geraram um ganho médio de R\$ 0,004 por cota ao mês, já considerando a despesa financeira. É importante destacar que esta despesa não afetará a distribuição futura de rendimentos, pois estava prevista pelo gestor e faz parte de uma estratégia que trouxe ganhos ao fundo.

Adicionalmente, também em junho de 2024, o fundo realizou uma nova operação compromissada, captando R\$ 37,9 milhões nas mesmas condições de CDI + 0,75% ao ano, com prazo de um ano. Esta nova operação foi estruturada com um contrato que permitirá ao fundo reconhecer mensalmente a despesa financeira no regime de caixa.

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 segundo semestre de 2024.

A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.





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%.

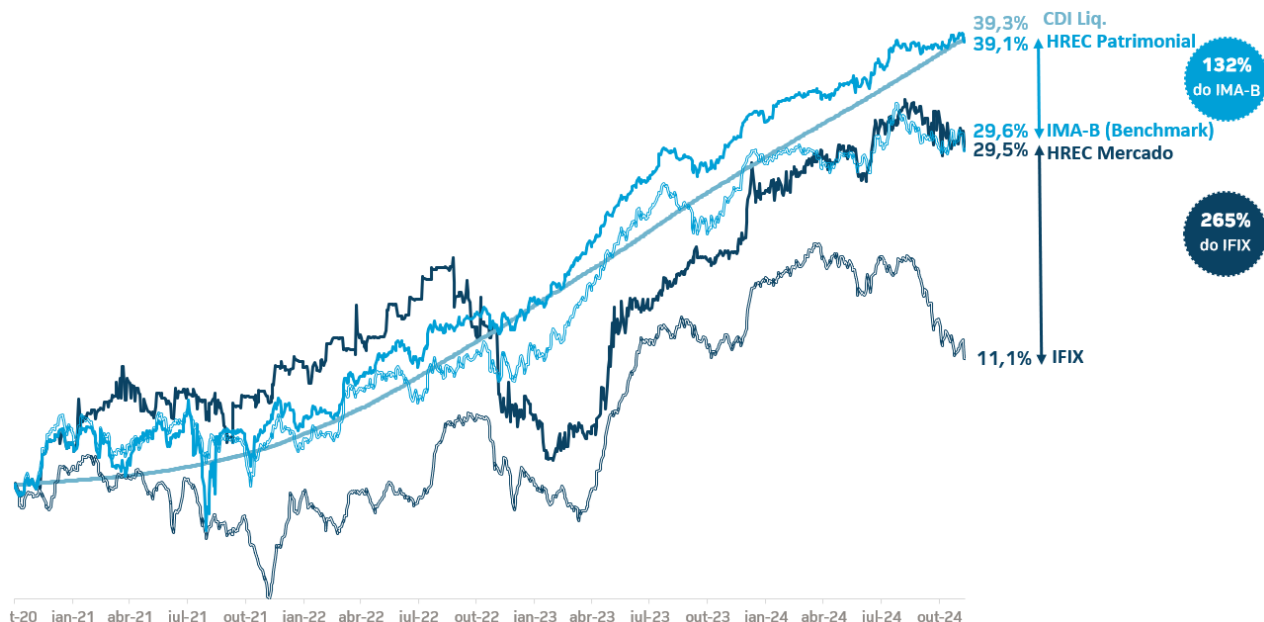
HEDGE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS	nov/24	2024	12 m	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	8,25	8,98	8,38	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,080	0,885	0,970	4,300
Dividend Yield	0,97%	9,86%	11,58%	43,00%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,04	8,04	8,04	8,04
Ganho de Capital	-2,55%	-10,47%	-4,06%	-19,60%
Retorno Total Bruto	-1,58%	-0,61%	7,52%	23,40%
TIR bruta Mercado	-1,58%	-0,64%	7,98%	29,46%
CDI Bruto	0,79%	9,85%	10,84%	46,23%
TIR LÍq. Mercado	-1,58%	-0,64%	7,98%	29,46%
CDI LÍq.	0,67%	8,38%	9,21%	39,30%
Cota Inicial Patrimonial ¹	8,89	9,39	9,28	10,00
Cota Final Patrimonial ¹	8,81	8,81	8,81	8,81
Dividend Yield	0,90%	9,43%	10,45%	43,00%
Variação Cota PL	-0,82%	-6,13%	-5,04%	-11,87%
TIR Bruta PL²	0,08%	3,46%	5,71%	39,06%
IMA-B Bruto	0,02%	0,19%	2,94%	29,61%
IFIX Bruto	-2,11%	-5,26%	-1,23%	11,11%

109%
do CDI

¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.
² 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: 29/11/2024

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

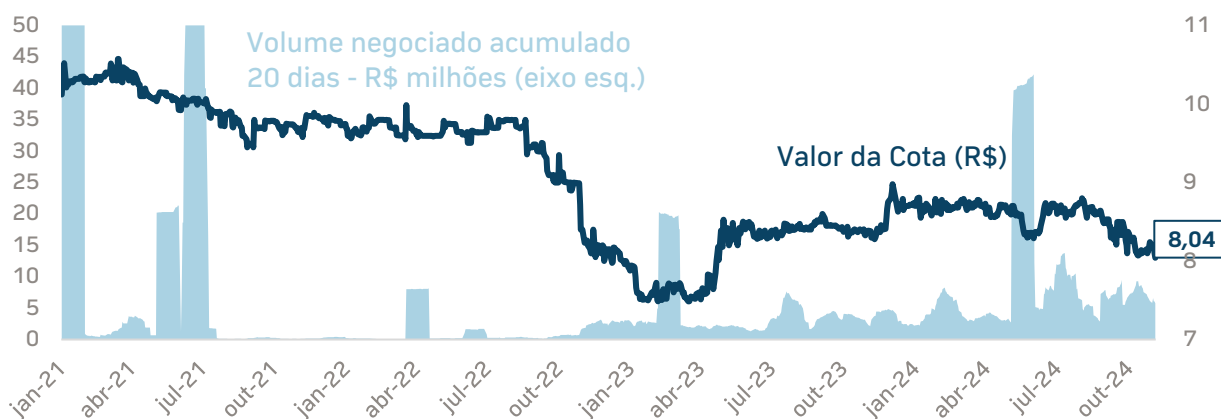


Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024. | CDI líquido de imposto de renda na alíquota de 15%.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,04, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 415 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 8,73. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 25,5% das cotas do Fundo.

Negociação B3	nov-24	2024	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	5.387	103.375	108.091
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	24,4%	25,5%



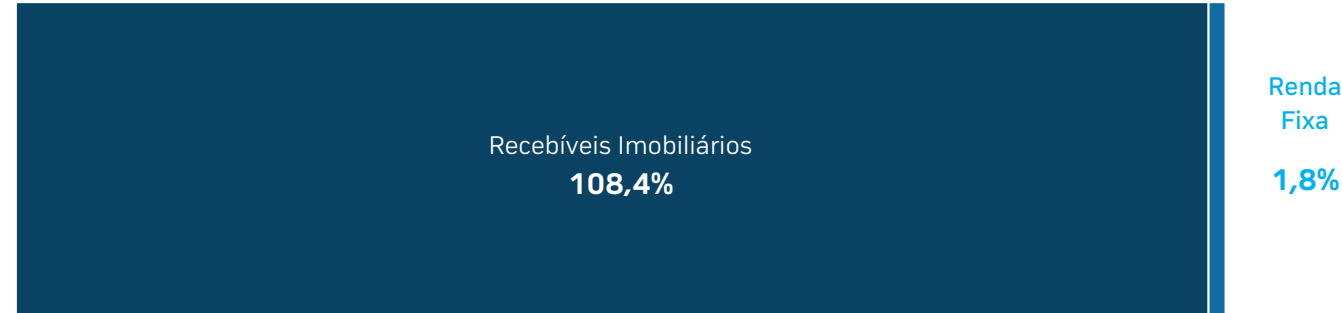
Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 497.578.982 com base na posição de novembro de 2024, é composta por uma posição de 108,4% em CRI e 1,8% em renda fixa. Em junho/24 realizamos a captação de R\$37,9mi por meio de uma operação compromissada pelo prazo de 12 meses e taxa de CDI + 0,75% a.a.

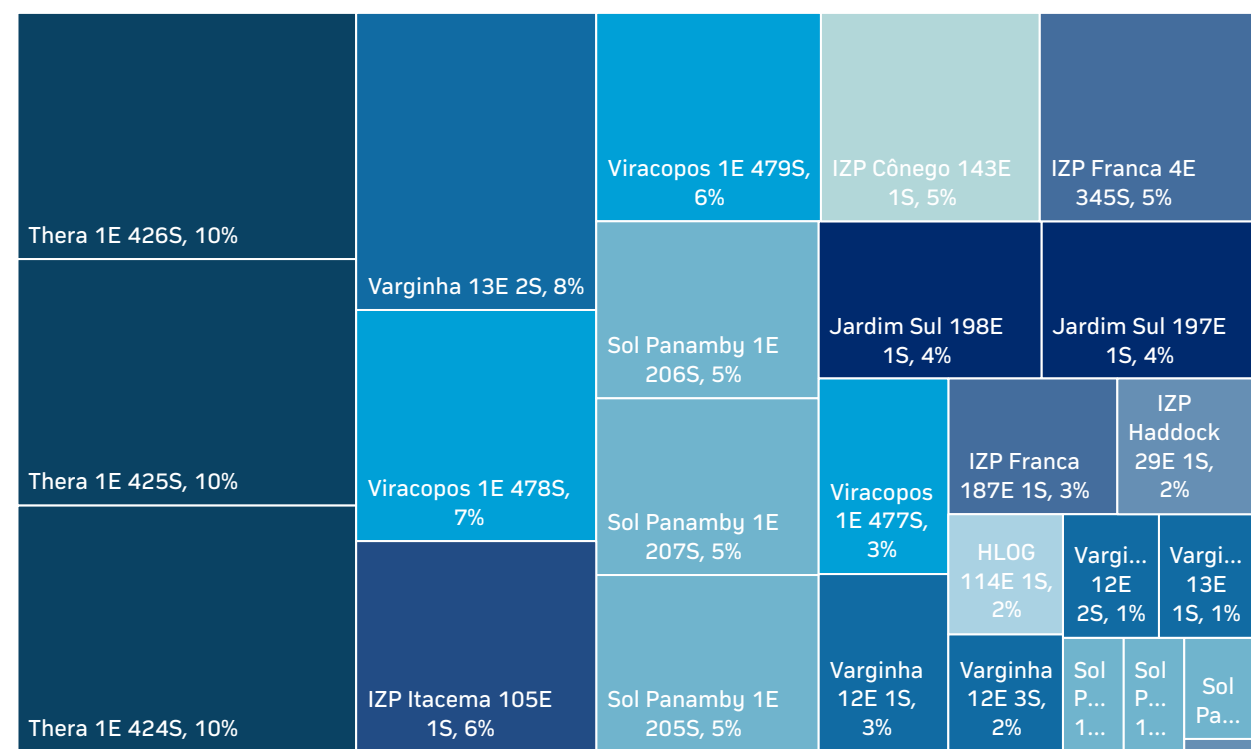


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

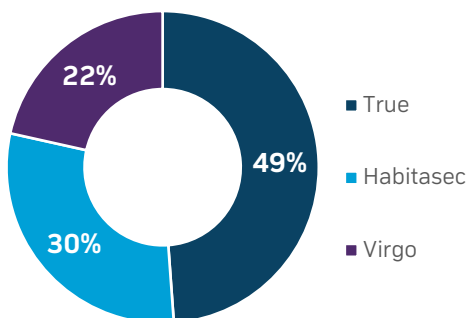
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 489.403.340.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

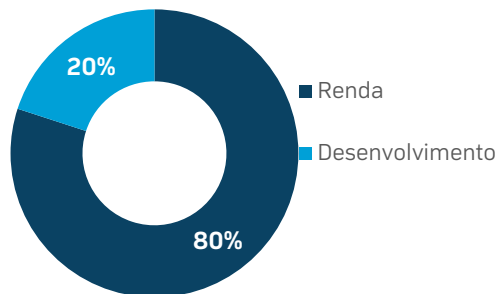


Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024

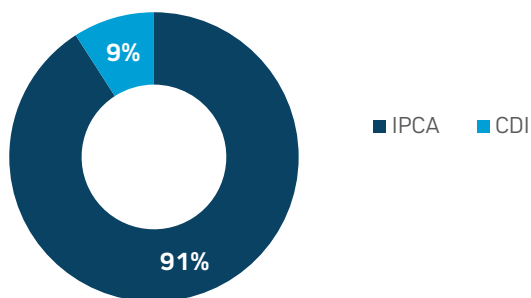
Emissores (% de CRIs)



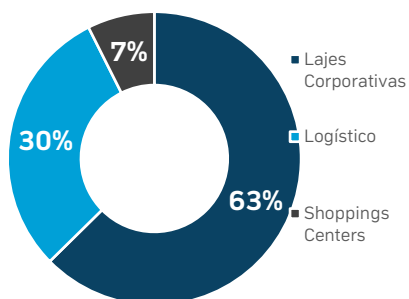
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

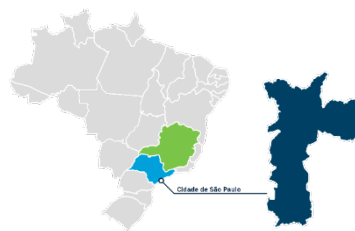


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

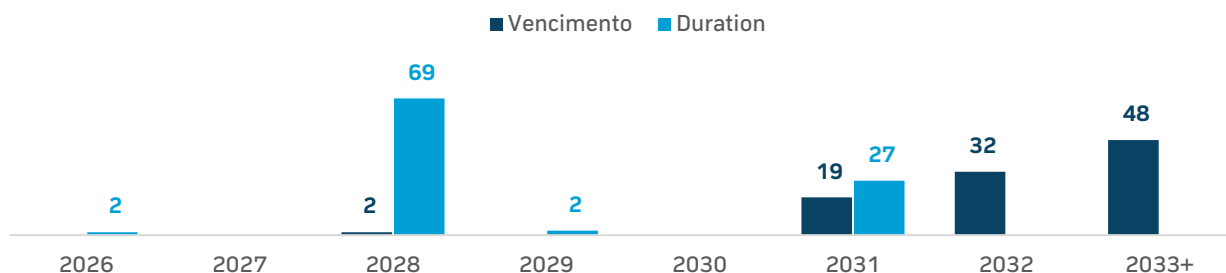


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	86%
Cidade de São Paulo	70%
Minas Gerais	14%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



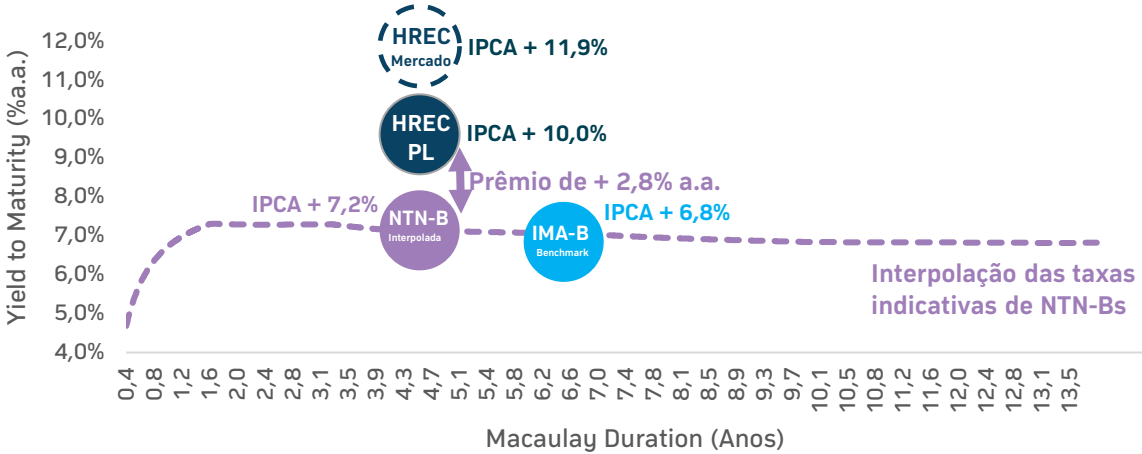
Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024



POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira IPCA+ no fechamento do mês. O eixo vertical contém o *Yield to Maturity* dos títulos, o eixo horizontal demonstra a *duration* e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas de Tesouro IPCA+.

A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado que reflete a cota patrimonial, encerrou o mês com um *yield* de IPCA + 10,0% e *duration* de 4,4 anos, tendo um *spread* de 2,8% 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 + 6,8% e uma *duration* de 6,5 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 11,9% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 29/11/2024

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ ml)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM	
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	45	9,9	jul/41	6,6	313	IPCA	7,26	10,14	
			21G0063256		425ª	45	9,9	jul/41	6,6	313		7,26	10,14	
			21G0063257		426ª	45	9,9	jul/41	6,6	313		7,26	10,14	
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	14	3,0	dez/31	3,2	176	IPCA	6,75	9,05	
			21L0355069		478ª	30	6,6	dez/31	3,2	176		6,75	9,05	
			21L0355178		479ª	25	5,6	dez/31	3,2	176		6,75	9,05	
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	21	4,7	set/32	3,4	261	IPCA	5,38	9,83	
			20J0030180		206ª	21	4,7	set/32	3,4	261		5,38	9,83	
			20J0033610		207ª	21	4,7	set/32	3,4	261		5,38	9,83	
			20J0947707		348ª	4	0,8	set/32	3,4	261		5,38	9,83	
			20J0947706		349ª	4	0,8	set/32	3,4	261		5,38	9,83	
			20J0947705		350ª	4	0,8	set/32	3,4	261		5,38	9,83	
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	12	2,7	set/32	3,5	286	IPCA	7,65	10,08	
			22I0089805		2ª	6	1,4	set/32	3,5	286		7,65	10,08	
			23I1257019		3ª	7	1,6	set/32	3,4	286		8,25	10,12	
			22I0089914		13ª	1ª	6	1,4	set/32	3,5		286	7,65	10,08
			22I0089943		2ª	38	8,5	set/32	3,5	286		7,65	10,08	
IZP Itacema	Corp.	VIRG	23H1627566	105ª	1ª	27	6,0	ago/33	3,7	368	IPCA	9,00	10,87	
IZP Cônego	Corp.	VIRG	24B1427981	143ª	1ª	24	5,4	fev/34	4,0	341	IPCA	9,00	10,57	
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	24	5,3	ago/31	3,5	259	IPCA	8,02	9,83	
			24J0943858	187ª	1ª	11	2,5	out/34	4,4	259		9,25	9,73	
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	10	2,2	nov/32	3,4	341	IPCA	8,75	10,66	
			22K0016415		2ª	0	0,1	dez/32	3,4	341		8,75	10,65	
						445	98,7	4,4		280	IPCA+	7,27	9,97	
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	18	4,0	jun/33	3,5	222	CDI	2,40	2,35	
			23F2356527	198ª	1ª	19	4,2	jun/33	3,5	222		2,40	2,35	
HLOG	Log.	VIRG	23H1378919	114ª	1ª	7	1,6	ago/28	1,6	267	CDI	2,75	2,69	
						44	9,8	3,2		230	CDI+	2,46	2,40	
						489	108,4	4,3		276				

Fonte: Hedge | Data base: 29/11/2024 | Definições:

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

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

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

CRI THERA

Reembolso da aquisição de 5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m², adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 7,26%	TAXA MTM IPCA + 10,14%	SPREAD 313 bps	SALDO CURVA R\$ 181,7 mi	DURATION 6,6 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



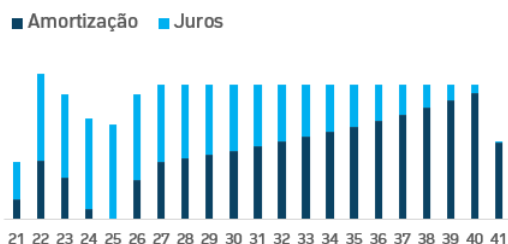
LOCALIZAÇÃO



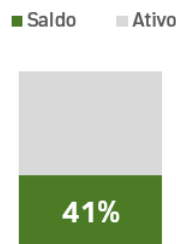
PRAZO

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

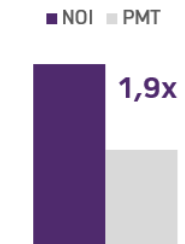
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

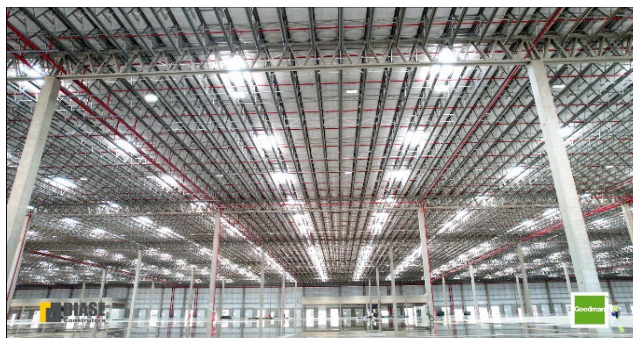


	Série 424	Série 425	Série 426
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	424 ^a	425 ^a	426 ^a
Código Cetip	21G0063228	21G0063256	21G0063257
Volume emitido	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos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

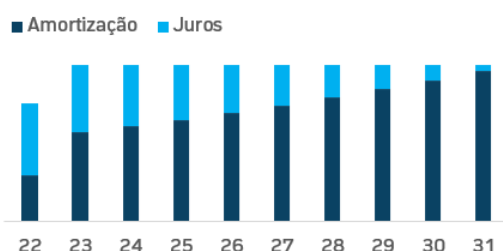
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 9,05%	176 bps	R\$ 163,2 mi	3,2 anos



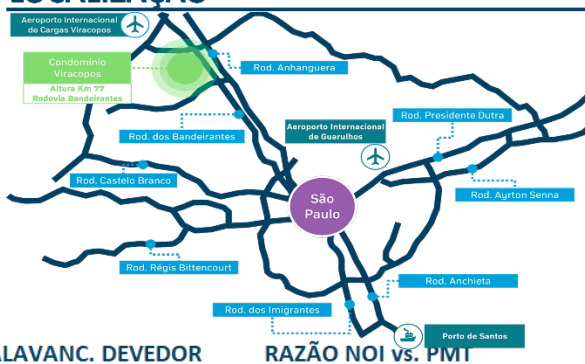
PRAZO

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



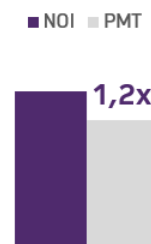
LOCALIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI VS. PMT



	Série 477	Série 478	Série 479
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	216% do saldo devedor, equivalente a 46% de LTV		
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.		
Custodiante Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	-		
Fundo de Despesas	R\$ 200.000 com mínimo de R\$ 150.000		
Multa pré pagamento	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.

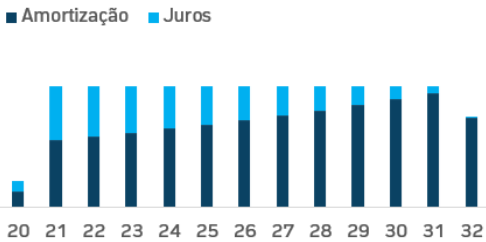
TAXA EMISSÃO IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 9,83%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 86,3 mi	DURATION 3,4 anos
------------------------------	--------------------------	-------------------	----------------------------	----------------------



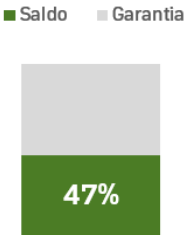
PRAZO	
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente



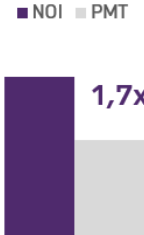
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

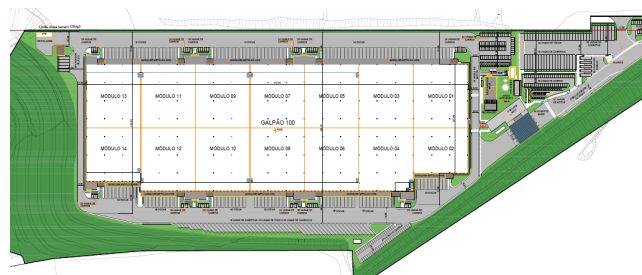


	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª - Sen.	206ª - Sen.	207ª - Sen.	348ª - Sub.	349ª - Sub.	350ª - Sub.
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610	20J0947707	20J0947706	20J0947705
Volume emitido	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários					
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)					
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e coobrigação dos sócios					
Razão de garantia	215% do saldo devedor, equivalente a 47% de LTV					
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda.					
Custodiante Escriturador	Vórtx DTVM Ltda. Itaú Unibanco S.A.					
Fundo de Reserva	2 meses de PMT					
Multa pré pagamento	2,0% sobre o saldo devedor					

CRI CITLOG VARGINHA

Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m² de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.

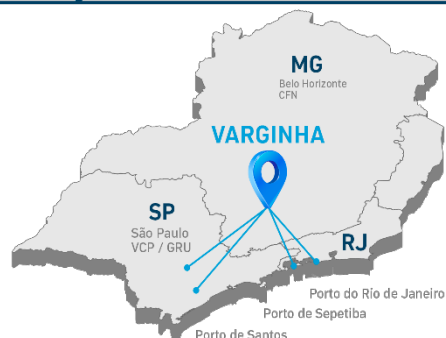
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,65%	IPCA + 10,08%	286 bps	R\$ 135,2 mi	3,5 anos
IPCA + 8,25 (12E S3)				



PRAZO

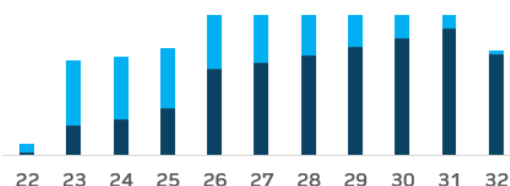
Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



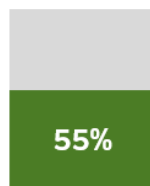
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

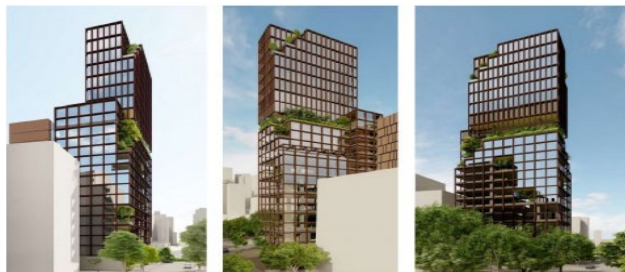


	E12 S1	E12 S2	E12 S3	E13 S1	E13 S2
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.				
Emissão	12ª emissão (para profissionais)			13ª emissão (para profissionais)	
Série	1ª	2ª	3ª	1ª	2ª
Código Cetip	22I0089753	22I0089805	23I1257019	22I0089914	22I0089943
Volume emitido	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 22,5 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 66 milhões
Lastro	Debênture				
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)				
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas da SPE, a ser substituída por AF do Imóvel				
Razão de garantia	182% do saldo devedor, equivalente a 55% de LTV				
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.				
Custod/Escreit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.				
Fundo de Despesas	R\$ 100.000 com mínimo de R\$ 50.000				
Multa pré pgto	2% sobre o saldo devedor, limitado a 98% do saldo.				

CRI IZP FRANCA – S. 345^a

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.

TAXA EMISSÃO IPCA + 7,50%	TAXA MTM IPCA + 9,83%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 25,7 mi	DURATION 3,5 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

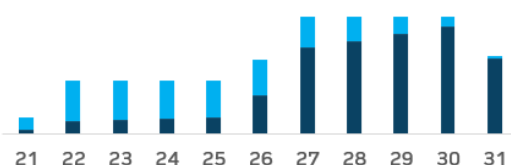


PRAZO

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

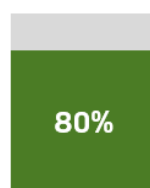
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



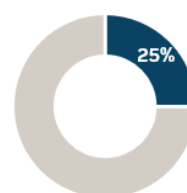
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	Série 345
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	4ª emissão (oferta para profissionais)
Série	345 ^a
Código Cetip	21H0819500
Volume emitido	R\$ 23 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	125% do saldo devedor, equivalente a 80% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 – vedado set/2023 – 3,00% set/24 – 1,5% set/26 – 0,5%

CRI IZP FRANCA – S. 1ª

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.

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,25%	TAXA MTM IPCA + 9,73%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 18,6 mi	DURATION 4,4 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

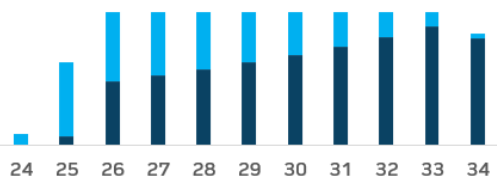


PRAZO

Data de emissão	15/10/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/10/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

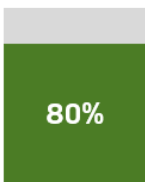
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



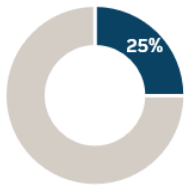
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	Série 1
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	187ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	24J0943858
Volume emitido	R\$ 18,4 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	125% do saldo devedor, equivalente a 80% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$110.000 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até out/26 – vedado out/27 – 3,00% out/28 – 1,5% set/30 – 0,5%

CRI IZP ITACEMA

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 10,87%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 36,2 mi	DURATION 3,7 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



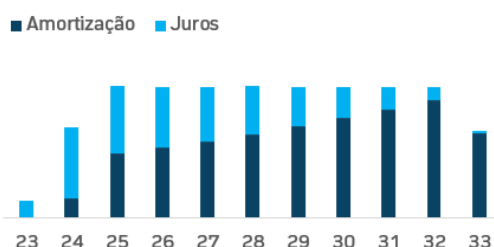
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

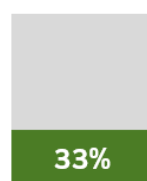
Data de emissão	15/08/2023
Prazo	119 meses
Data de vencimento	15/08/2033
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



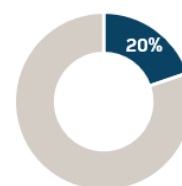
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo Garantia



STATUS DA OBRA

% Executado



	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	105ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	23H1627566
Volume emitido	R\$ 35 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	304% do saldo devedor, equivalente a 33% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até ago/2023 – vedado set/2024 – 3,00% set/25 – 1,5% set/27 – 0,5%

CRI IZP CÔNEGO

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto Do Studio mk27, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 10,57%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 41,5 mi	DURATION 4,0 anos
------------------------------	---------------------------	-------------------	----------------------------	----------------------



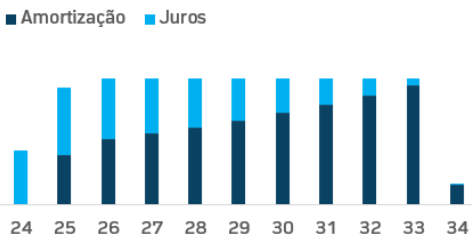
LOCALIZAÇÃO



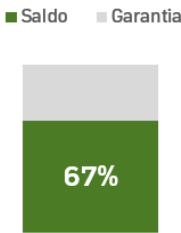
PRAZO

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

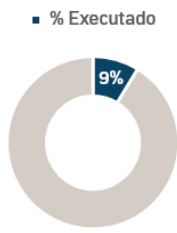
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	143ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	24B1427981
Volume emitido	R\$ 40 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	149% do saldo devedor, equivalente a 67% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A.
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini – CHP Itaú CV S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até fev/25 – vedado fev/26 – 3,00% fev/27 – 1,5% fev/29 – 0,5%

CRI IZP HADDOCK

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 8,75%	TAXA MTM IPCA + 10,66%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 30,7 mi	DURATION 3,4 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



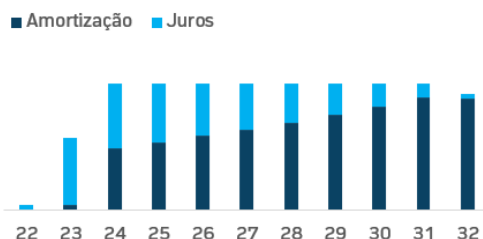
LOCALIZAÇÃO



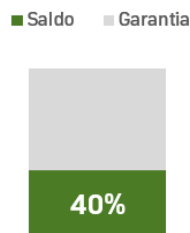
PRAZO

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

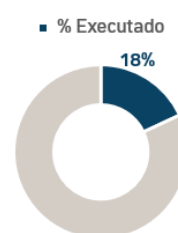
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	251% do saldo devedor, equivalente a 40% de LTV	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.	
Fundo de Despesas	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
Multa pré pagamento	Até nov/2023 - vedado nov/24 - 3,00% nov/25 - 1,5% nov/27 - 0,5%	

CRI JARDIM SUL

Financiamento para a aquisição de 40% de participação no Shopping Jardim Sul, ativo premium localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, com 28,7 mil m² de ABL.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,40%	CDI + 2,35%	CDI 222 bps	R\$ 211,4 mi	3,5 anos
IPCA + 8,00%	IPCA + 10,03%	IPCA 284 bps		



LOCALIZAÇÃO

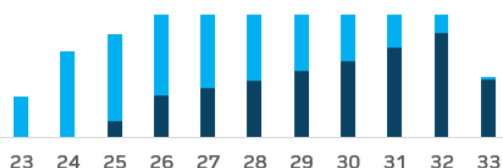


PRAZO

Data de emissão	23/06/2023
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/06/2033
Aniversário	26º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



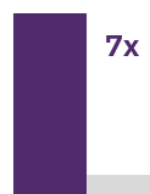
ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

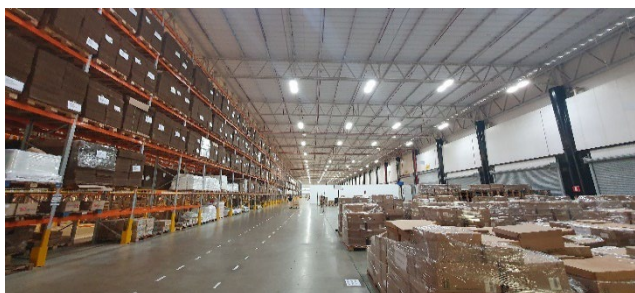


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FIIs CF dos Rendimentos dos FIIs CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	200% do saldo devedor, equivalente a 50% de LTV			
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.			
Custod/Es crit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.			
Rating	AA.br (sf) Moody's			
Fundo de Despesas	R\$ 30.000 com mínimo de R\$ 30.000			
Multa pré pagamento	Até jul/2025 – vedado Após - 0,60% x duration			

CRI HLOG

CRI lastreado em contratos de aluguel no condomínio logístico CitLog em Varginha-MG, detido pelo Hedge Logística FII, fundo de gestão ativa administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO CDI + 2,75%	TAXA MTM CDI + 2,69%	SPREAD 267 bps	SALDO CURVA R\$ 16,3 mi	DURATION 1,6 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



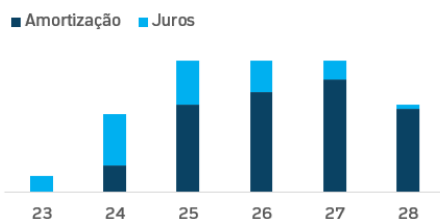
PRAZO

Data de emissão	22/08/2023
Prazo	60 meses
Data de vencimento	10/08/2028
Aniversário	10º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



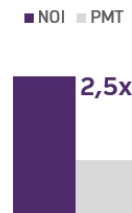
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	114ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	23H1378919
Volume emitido	R\$ 17 milhões
Lastro	Contratos de Locação
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas de FIIs
Razão de garantia	137% do saldo devedor, equivalente a 73% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custod/Es crit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.
Fundo de Reserva	1 mês de PMT
Fundo de Despesas	R\$ 80.000 com mínimo de R\$ 40.000
Multa pré pgto	Até set/2024 – vedado Após – 1,00% flat

PROCESSO DE INVESTIMENTO

ORIGINAÇÃO

A originação de operações é bastante relevante no nosso processo de investimento. A equipe de gestão mantém contato constante com o mercado no sentido para buscar operações que sejam aderentes à estratégia de investimento do Fundo, privilegiando operações que tenham lastro em imóveis com especificações técnicas de alto padrão.

As condições das operações são negociadas pela equipe de gestão do Fundo diretamente com os tomadores da dívida, com o apoio dos departamentos jurídico, de compliance e de risco da Hedge, que realizam uma análise de risco preliminar.

Nesse momento, o objetivo é avaliar se o spread de risco oferecido pelas operações é consistente com as condições de taxa, prazo e estrutura de garantias oferecidas.

ANÁLISE DE CRÉDITO

Se as condições interessarem à estratégia do fundo, é realizada uma análise de crédito minuciosa, avaliando a capacidade do tomador da dívida de cumprir suas obrigações. Paralelamente, um estudo de viabilidade visa compreender os aspectos operacionais e econômicos do projeto, assegurando que cada investimento esteja alinhado aos nossos objetivos estratégicos. A análise das garantias oferece uma camada adicional de segurança, enquanto a modelagem financeira proporciona uma visão clara dos potenciais retornos e riscos associados.

Outro ponto relevante em nosso processo de análise de crédito é a realização de visitas técnicas nos ativos dos projetos, permitindo uma compreensão aprofundada da viabilidade e qualidade dos ativos.

ESTRUTURAÇÃO DAS OPERAÇÕES

A estruturação das operações é o momento mais complexo do processo de investimento, em que dedicamos esforços para garantir que as operações tenham uma estrutura adequada de garantias, prioridade de fluxos, obrigações dos devedores, multas e gatilhos de pré-pagamento, para proteger os interesses dos credores.

Estão nas nossas práticas a abertura de processo competitivo para seleção dos principais prestadores de serviço, como securitizadora, agente fiduciário, escrituração, custodiante etc. Todos os prestadores selecionados passam por processo de *due diligence* e PLDFTP.

Para todas as operações contratamos assessoria jurídica independente para condução de *due diligence* e emissão de *Legal Opinion*.

MONITORAMENTO

O monitoramento de crédito é realizado de forma contínua e discutido em Comitê de Risco mensalmente.

Realizamos visitas técnicas regulares, verificamos se as obrigações e compromissos firmados pelos devedores ("*covenants*") estão sendo cumpridas, acompanhamos o trabalho do agente fiduciário para garantir conformidade, analisamos as demonstrações financeiras para avaliar a saúde financeira dos devedores e atualizamos os laudos de avaliação de garantias reais imobiliárias com frequência anual.

GOVERNANÇA EM CASO DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

O processo de originação pode contemplar demandas de crédito de ativos que pertençam a fundos geridos pela Hedge, em oportunidades estruturadas por meio de veículos financeiros, visando otimizar a governança, liquidez, estrutura tributária e de capital. Nessas situações, implementamos práticas de governança específicas para garantir a integridade e imparcialidade nas operações.

A equipe de distribuição da Hedge conduz um processo de mercado, apresentando um memorando de intenções com as condições da operação para investidores institucionais que tenham atuação em crédito estruturado imobiliário, em um processo de descoberta de interesse, e a equipe de gestão do fundo emissor negocia as condições de taxa, prazo e *covenants* com esse terceiro investidor. Isso assegura que as decisões não sejam tomadas unilateralmente pela Hedge e promove uma abordagem isenta para otimizar as condições do CRI para a realidade de mercado.

Em todas as aquisições primárias de créditos que tenham como contraparte outros fundos geridos pela Hedge, para que a operação seja elegível para análise pelo HREC, é necessário que haja a participação de outros investidores institucionais que tomem parte na operação.

Ao final do processo, comitê de investimentos do HREC analisa condições de taxa, estrutura, garantias e demais características da operação e avalia se estão aderentes à estratégia do HREC. Caso positivo, o HREC participa da aquisição do CRI em conjunto com os demais investidores.

Outro componente importante de nossa estrutura de governança é a postura isenta de conflitos em assembleias. Em caso de conflito em pauta em deliberações, o HREC se abstém da votação, proporcionando aos demais proprietários do CRI a autonomia necessária para decidirem sobre questões relevantes.

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

A Administradora do Fundo é responsável pela marcação a mercado, e atualiza o valor dos ativos diariamente. A Administradora possui metodologias distintas para a precificação de ativos líquidos e ilíquidos. Ativos líquidos são aqueles que possuem um volume de negociação relevante no mercado secundário, seja na B3, no caso dos FII's, ou na Cetip, no caso dos CRIs. Já os ativos ilíquidos não possuem um volume de negociação relevante. No caso dos ativos líquidos, é utilizado o valor de mercado, determinado pelo preço de fechamento dos ativos. Já no caso dos ativos ilíquidos, o objetivo da marcação a mercado é auferir o preço teórico que o ativo teria, caso fosse negociado naquele dia, obtida através da comparação do ativo ilíquido com o preço de um ativo líquido, negociado diariamente, com características semelhantes. No HREC, os CRIs indexados ao IPCA são marcados a mercado da seguinte forma:

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstração financeira

Informe Mensal



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