

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

MAIO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

COTA PATRIMONIAL

R\$ 98,11

COTA DE MERCADO

R\$ 101,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 119,2mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.176.500

QUANTIDADE DE COTISTAS

210

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro de 2020

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80%** ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IMA-B

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HREC11

TIPO ANBIMA

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

[Cadastre-se](#)

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* 0,60% ao ano se o PL for superior a R\$ 1 bi
Fonte: Hedge / Itaú. Data base: maio-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Maio foi até agora o mês mais positivo do ano, pois tivemos em seu curso a confirmação do cenário otimista que se delineava ao final do mês de abril.

Quando olhamos os indicadores principais do mês de maio, destacam-se o comportamento do mercado de ações, expresso pelo Ibovespa que teve valorização de 6,16% e também a nova recuperação do real em relação ao dólar que chegou a 3,81%. O comportamento do mercado futuro de juros teve uma forte variação com o indicador mais próximo, o DI Jan/22, alcançando 5,06%, o que representa uma desvalorização de 8,82% no mês e reflete um juro de 6,88% para o encerramento de 2021 e o DI Jan/23 tendo uma desvalorização um pouco menor, de 8,09% e fechando o mês a 6,68%, o que indica os juros de 8,47% ao fim de 2022. Já o IFIX apresentou desvalorização de 1,56%, refletindo justamente as preocupações recentes com o aumento da inflação e com seu eventual impacto na elevação da Selic pelo Copom para controlar os preços.

Os números da COVID-19 continuam preocupando e algumas regiões ainda se mostram bastante vulneráveis demandando eventuais *lockdowns* para tentar frear a superlotação de hospitais e principalmente diminuir as filas para internação em UTIs. Embora o quadro ainda seja extremamente preocupante, o calendário de vacinações que vem sendo atualizado pelo Governo indica que chegaremos em outubro com pelo menos 70% da população adulta vacinada e, com isso, provavelmente poderemos liberar a circulação das pessoas e retirar as restrições para o funcionamento do comércio e dos serviços.

No campo político avançam as discussões em torno da reforma administrativa, que após oito meses de sua chegada ao Congresso, foi aprovada na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara (CCJ). Após essa aprovação, teremos ainda um longo caminho a percorrer com o texto indo para uma comissão especial, ainda a ser criada, que terá quarenta sessões para sua análise e depois ser submetida à aprovação em dois turnos por Câmara e Senado. Também avançaram as discussões para a reforma tributária.

Acreditamos que essa evolução será positiva, como já destacamos em cartas anteriores. Muito provavelmente teremos progressos na direção correta, mas é de se esperar que os resultados sejam mais limitados do que aqueles inicialmente projetados. A privatização da Eletrobrás caminhou e, embora tenhamos muitos dos chamados “jabutis” no texto final, como a inclusão de termoeletricas em locais onde não há reservas de gás ou gasodutos e a contratação obrigatória de pequenas centrais hidrelétricas (PCH) nos leilões, além da renovação de contratos de energia velha a preços superiores ao de usinas novas, essas medidas aumentarão o custo final da energia para os consumidores. Existe alguma possibilidade de modificação pelo Senado, com evolução na direção correta.

Por fim, tivemos o funcionamento da CPI da Covid, que trouxe alguma luz sobre a natureza de certas decisões do governo em relação ao enfrentamento da pandemia, mas está sendo um agente desestabilizador do cenário econômico ou político.

Sem dúvida alguma o evento principal para a guinada no comportamento dos mercados a partir da segunda quinzena de maio foi o anúncio do PIB do primeiro trimestre de 2021 que surpreendeu os analistas econômicos ao subir 1,20% ante o último trimestre de 2020, segundo o IBGE, quando o consenso de mercado era de uma alta de 0,70%. Cabe lembrar que no começo de abril esses mesmos analistas de mercado chegaram a estimar até uma pequena contração do PIB do primeiro trimestre de 2021 em relação ao PIB do último trimestre de 2020 devido ao recrudescimento da pandemia, com conseqüente anúncio de *lockdowns* do meio para o fim do trimestre e também devido ao fim do auxílio emergencial. A verdade é que a piora dos indicadores não se verificou, seja porque a população tem aderido de maneira menos intensa aos lockdowns ou ainda pelo simples carrego estatístico, o impulso deixado de um ano para o outro. Com isso assistimos a um movimento de revisão das estimativas de crescimento do PIB para 2021, com alguns analistas econômicos já apontando a possibilidade de um crescimento de até 5,50% do PIB para esse ano. Esse cenário mais positivo criou uma dinâmica muito mais favorável para os grandes números de nossa Economia. A questão fiscal, nosso maior

problema, ganha uma folga tanto pelo aumento do teto de gastos devido à inflação como também pelos números mais positivos de arrecadação de impostos que um crescimento econômico maior proporciona.

Nesse cenário nossa expectativa segue positiva, temos uma perspectiva de melhora maior na atividade das empresas que vai se refletir nos seus resultados e contribuir na atração de capitais estrangeiros para a B3, temos uma folga fiscal inesperada que deve permitir a extensão por mais dois ou três meses do auxílio emergencial, continuamos a surfar a melhora da nossa balança comercial devido ao alto preço de nossos produtos de exportação e ao bom volume de nossas safras agrícolas e uma pauta de reformas que vai se encaminhando devagar, mas com um ritmo positivo. Os desafios são a recuperação do emprego e a inflação alta que estamos vivendo, que deve seguir alta até agosto devido ao carregamento estatístico de 2020; o fato de experimentarmos a recente valorização do real ante o dólar, zerando as perdas em 2021, por exemplo, nos dá confiança de que assistiremos à queda dos principais índices inflacionários a partir de setembro, com uma intensidade ainda maior no último trimestre de 2021.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Atenciosamente,

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,04 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021, considerando as 1.176.500 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2021, aos detentores de cotas em 31 de maio de 2021.

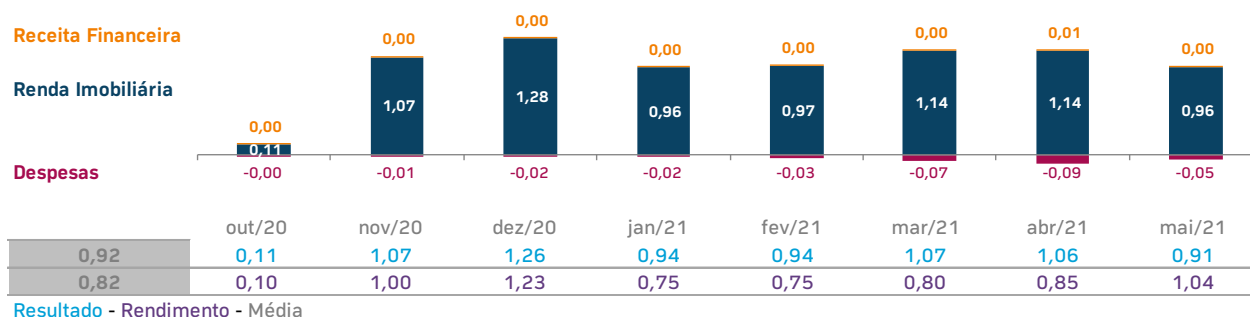
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas imobiliárias, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela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

Além da correção monetária já reconhecida como resultado, o fundo possui R\$1,27 por cota de rendimentos acumulados provenientes de correção do principal dos CRIs pela inflação, que serão distribuídos quando convertidos em caixa de acordo com os cronogramas de amortização dos títulos.

HREC11	mai-21	2021	Início
Receita Operacional	1.130.512	4.976.845	7.198.853
CRI - Juros	638.937	2.579.201	3.435.293
CRI - Correção Monetária	491.575	2.397.643	3.763.560
Outras Receitas	3.391	11.625	13.612
Fundo de Renda Fixa	3.391	11.625	13.612
Total de Despesas	(62.100)	(254.481)	(276.392)
Despesas Operacionais	(62.100)	(254.481)	(276.392)
Resultado Operacional	1.071.803	4.733.988	6.936.074
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	43.286	43.286
Resultado HREC11	1.071.803	4.690.702	6.892.788
Rendimento HREC11	1.223.560	4.064.860	6.166.520
Resultado Médio / Cota	0,91	0,98	0,92
Rendimento Médio / Cota	1,04	0,84	0,82

Fonte: Hedge / Itaú.

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



RENTABILIDADE

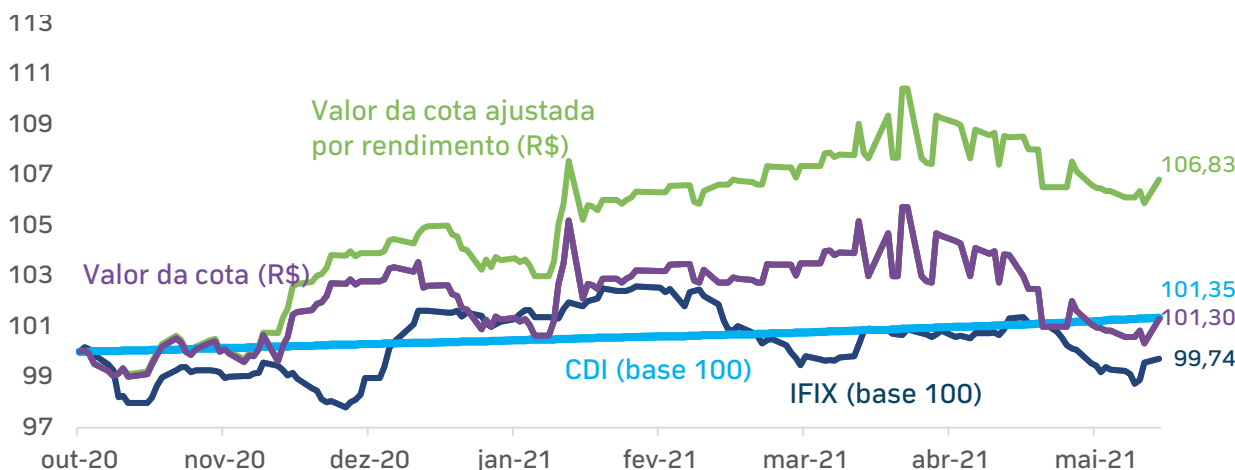
O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis. A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, 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%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de outubro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. O cálculo da TIR líquida, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de ganho de capital na variação da cota, também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	mai-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	103,83	102,62	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,85	4,38	5,48
Dividend Yield	0,82%	4,27%	5,48%
Cota Venda (R\$)	101,30	101,30	101,30
Ganho de Capital	-2,44%	-1,28%	1,30%
Retorno Total Bruto	-1,62%	2,99%	6,78%
TIR bruta (Renda + Venda)	-1,63%	3,06%	6,95%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,63%	3,06%	6,68%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-17,85%	7,72%	11,40%
% do CDI	-	369%	584%

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor de mercado da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 20 de outubro de 2020, data da primeira integralização de cotas. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.



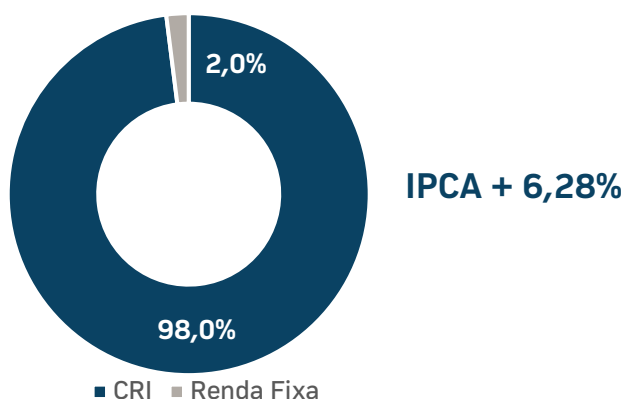
LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 101,30, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 119,2 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 98,11. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

	mai-21	Início
Presença em Pregões	100%	95%
Volume negociado (R\$ '000)	20.244	117.394
Volume médio diário (R\$ '000)	964	1.432
Giro (em % do total de cotas)	17,1%	99,8%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

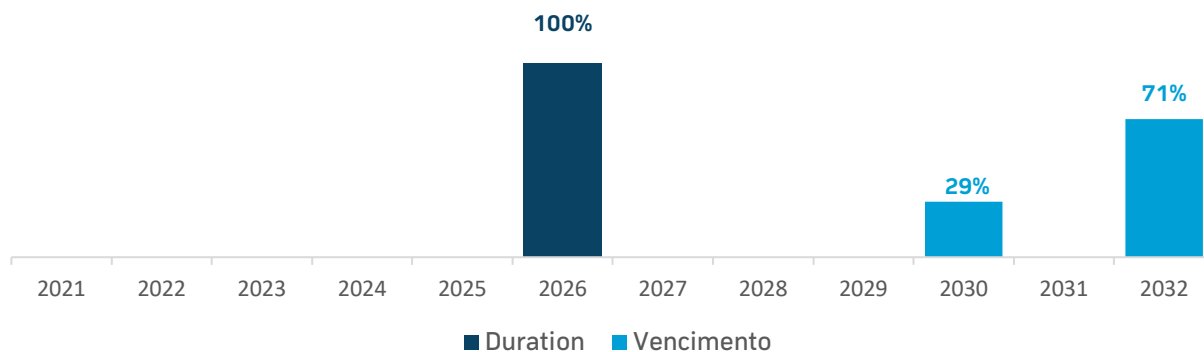
DIVERSIFICAÇÃO (% de Ativos)



Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de maio de 2021 com investimento direto em 4 Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando R\$ 123.846.133,95. A taxa média dos CRIs ponderada pelo MTM de cada certificado é de IPCA+6,28%.

DURATION E VENCIMENTO



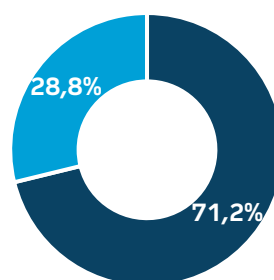
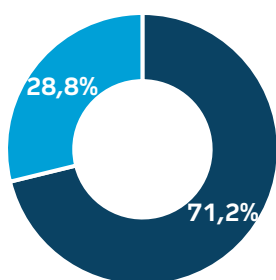
Fonte: Hedge

CARTEIRA

CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration (anos)	Remuneração	Amort.	Segmento	Cód Cetip	LTV
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	29,39	23,7%	set/32	5,05	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030144	65,0%
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	29,39	23,7%	set/32	5,05	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030180	65,0%
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	29,39	23,7%	set/32	5,05	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0033610	65,0%
Sinop	RBSec	262 ^a	35,69	28,8%	set/30	5,19	IPCA + 8,50%	Mensal	Shopping	20I0795196	66,7%

PERFIL DOS ATIVOS

- Lajes Corporativas
- Shopping Centers
- São Paulo - SP
- Sinop - MT



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI SolPanamby



- São Paulo, SP
- Corporativo
- 12 anos
- IPCA + 5,38%

- Garantias:
 - (i) AF de imóveis
 - (ii) AF das empresas proprietárias
 - (iii) Fiança dos sócios
 - (iv) Fundo de Reserva
 - (v) Fundo de Despesas
- 65% de LTV

Lastro em 3 imóveis corporativos na cidade de São Paulo, performados e locados, de propriedade do Grupo SolPanamby, grupo empresarial fundado em 1957 com atuação nos segmentos de agronegócio, varejo e imobiliário.

Os ativos são compostos por um bloco do Edifício Millennium Office Park, um edifício na Av. Paulista, 2.000, e determinadas agências bancárias e escritórios corporativos no Centro Empresarial de São Paulo (CENESP).

CRI Sinop



- Sinop, MT
- Shopping
- 10 anos
- IPCA + 8,50%

- Garantias:
 - (i) AF de Imóvel
 - (ii) CF do fluxo de recebíveis
 - (iii) Fiança
 - (iv) Fundo de Reserva
 - (v) Fundo de Despesas
- 67% de LTV

Recursos destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de despesas incorridas e pagamento de despesas imobiliárias futuras diretamente atinentes à construção do Shopping Sinop, alocados conforme o cronograma físico-financeiro da obra. Os primeiros 4 anos possuem carência de amortização.

67% cronograma físico executado

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em assembleia geral extraordinária realizada em 21 de maio de 2021 os cotistas deliberaram pela aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com (i) CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, (ii) CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que atendidos os parâmetros dispostos no regulamento do fundo.

Os cotistas deliberaram também pela aprovação da alteração do benchmark a ser observado para o cálculo da taxa de performance do Fundo, para que passe a ser o Índice de Mercado ANBIMA formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IMA-B, bem como alteração dos períodos de apuração da taxa de performance, para que passem a ser encerrados no último dia útil dos meses de maio e novembro.

Informações adicionais podem ser encontradas na proposta da administradora para a assembleia que deliberou os itens acima, disponível nesse [link](#).

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Informe Mensal](#)



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br