

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

JUNHO 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\$ 96,55

### COTA DE MERCADO

R\$ 100,47

### VALOR DE MERCADO

R\$ 134,0 mi\*

### QUANTIDADE DE COTAS

1.333.258\*

### QUANTIDADE DE COTISTAS

267

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\* Considera a conversão das cotas da 3ª emissão subscritas até o fechamento de junho-21.

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

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: junho-21.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralização nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo *10y US Treasury* e o *S&P 500* se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detém ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na

alíquota do IRPJ (imposto de renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de Fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

Agradecemos muito a confiança em nós depositada,

## **EQUIPE DE GESTÃO HEDGE**

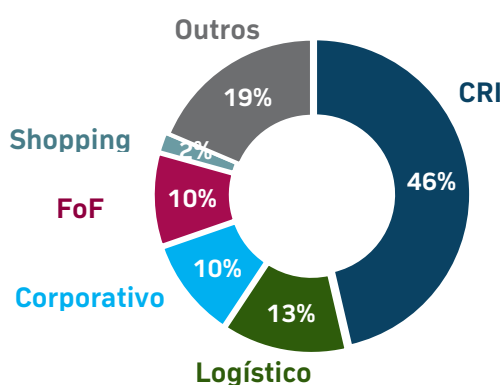
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de junho de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -2,19%, impactado pela proposta de Projeto de Lei enviado ao congresso pelo governo, acumulando uma queda de -4,02% em 2021.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 24,7 bilhões até o encerramento do mês de junho, um volume expressivo, sinalizando que as emissões de fundos imobiliários em 2021 mantiveram o ritmo forte do final do ano passado.

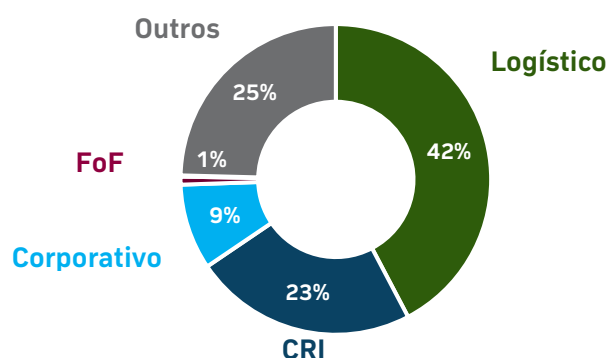
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 12,0 bi.

### Volume captado em 2021



**TOTAL CAPTADO**  
R\$ 24,7 bi

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



**OFERTAS 400**  
R\$ 9,5 bi

**OFERTAS 476**  
R\$ 2,5 bi

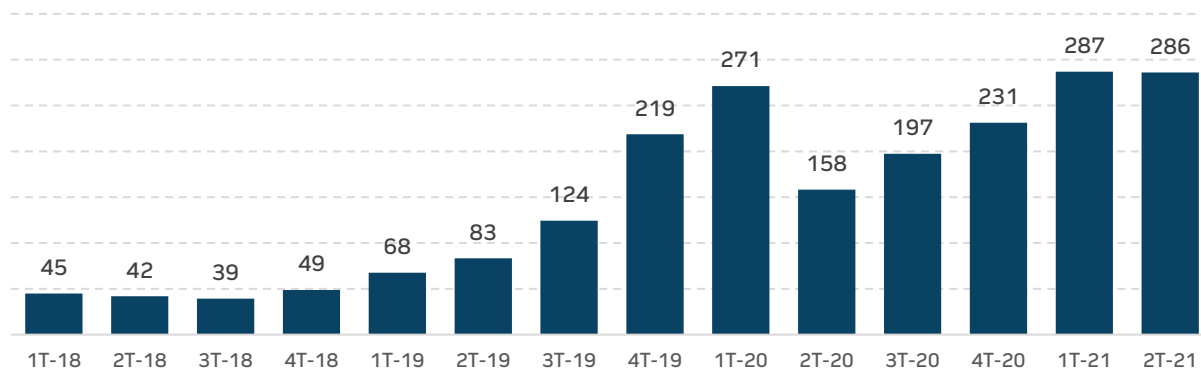
**OFERTAS PIPELINE (junho-21)**  
R\$ 12,0 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/06/2021.

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

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 286 milhões no segundo trimestre de 2021, o que demonstra uma recuperação em relação à queda de liquidez registrada no primeiro semestre de 2020.

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



Fonte: Hedge, Economatica

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,38 milhão de investidores em maio de 2021, um aumento de 53% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 44 mil novos investidores na média de cada mês.

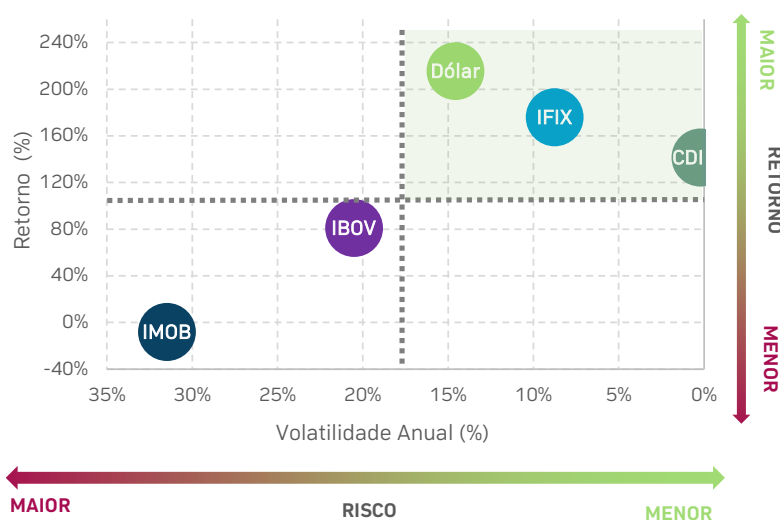
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 68% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Por fim, ressaltamos que apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020 em diversas classes de ativos, os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

Em 2020 pudemos observar que a maior volatilidade foi concentrada no 1T-20, com as incertezas em relação aos impactos do coronavírus. Durante o 2º semestre, a volatilidade já se encontrava nos patamares mais próximos aos anos anteriores.

## Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a junho/21)



ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
1T-20	38,16%	74,56%
2T-20	10,50%	35,59%
3T-20	4,39%	21,70%
4T-20	4,63%	21,82%
2021	5,12%	20,20%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/06/2021

## FUNDOS DE CRI

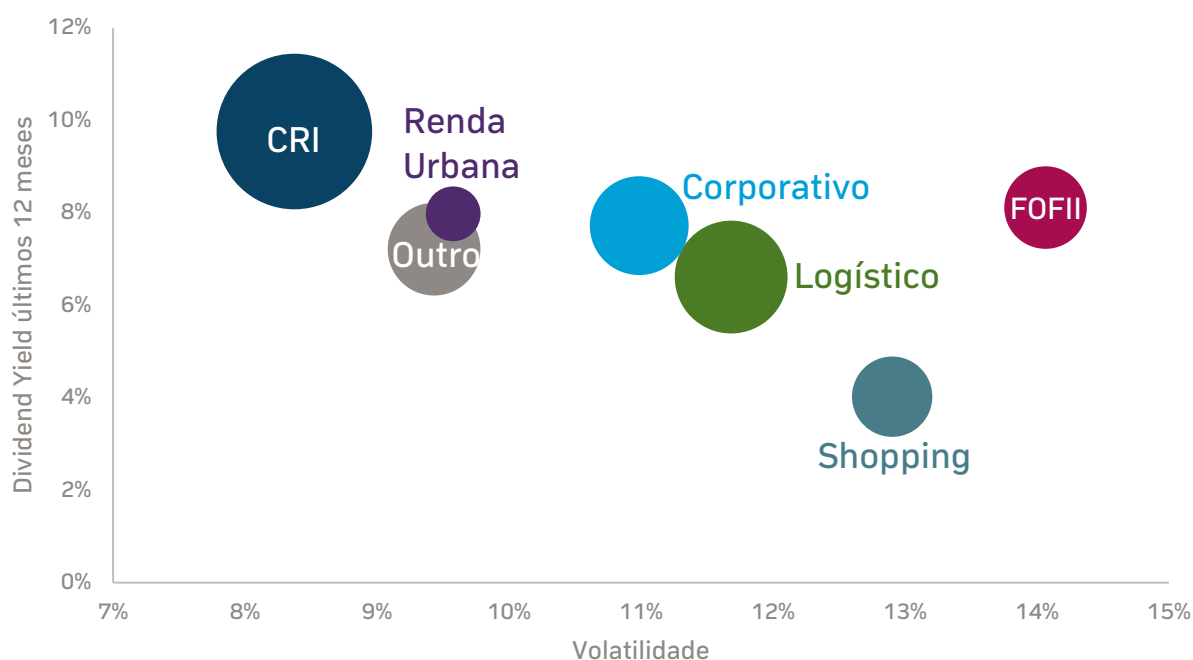
Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 34% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

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

O retorno é representado pelo *Dividend Yield*, considerando a soma dos dividendos distribuídos pelos Fundos nos últimos 12 meses.

O risco é mensurado pela volatilidade histórica dos ativos que compreendem a carteira, considerando a correlação entre os ativos no cálculo.

O segmento de fundos imobiliários de CRI é o que apresenta maior *Dividend Yield* e menor volatilidade dentre os segmentos do IFIX.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,08 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2021, considerando as 1.176.500 cotas no fechamento do mês. Também serão distribuídos R\$ 0,24 por cota para os detentores do recibo do direito de preferência da terceira emissão (HREC14), R\$ 0,12 por cota para os detentores das sobras (HREC15) e R\$ 0,04 por cota para a primeira liquidação da oferta 476 (HREC16). O pagamento será realizado em 15 de julho de 2021, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2021.

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

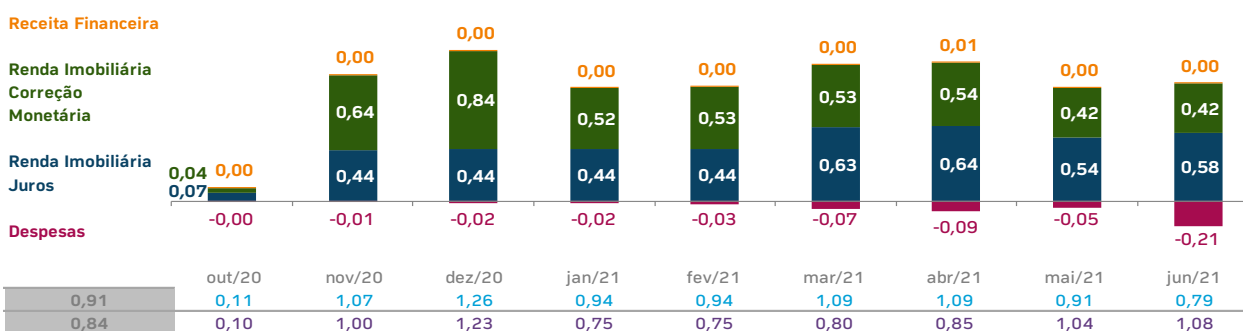
HREC11	jun-21	2021	Início
<b>Receita Operacional</b>	<b>1.172.657</b>	<b>6.149.501</b>	<b>8.371.510</b>
CRI - Juros	677.421	3.256.622	4.112.714
CRI - Correção Monetária	495.236	2.892.879	4.258.796
<b>Outras Receitas</b>	<b>4.601</b>	<b>16.226</b>	<b>18.213</b>
Fundo de Renda Fixa	4.601	16.226	18.213
<b>Total de Despesas</b>	<b>(245.895)</b>	<b>(500.205)</b>	<b>(522.116)</b>
Despesas Operacionais	(245.895)	(500.205)	(522.116)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>931.362</b>	<b>5.665.521</b>	<b>7.867.607</b>
Rendimento*	1.296.523	5.404.669	7.506.329
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,79</b>	<b>0,96</b>	<b>0,91</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>1,08</b>	<b>0,88</b>	<b>0,84</b>

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

Fonte: Hedge / Itaú.

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da receita financeira, que é a rentabilidade gerada pelo caixa do Fundo, e da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa proveniente do fluxo de amortização dos títulos.

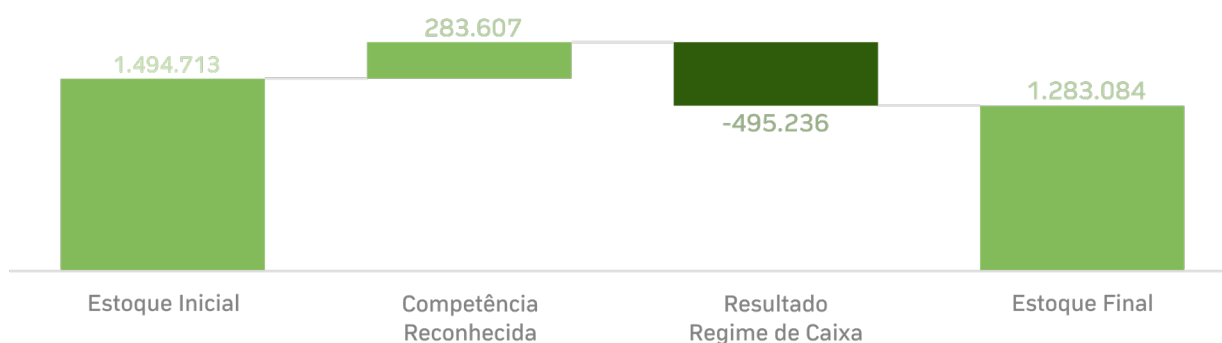
As despesas correspondem a todas as despesas operacionais do Fundo, incluindo administração e performance.



Resultado - Rendimento - Média

Fonte: Hedge.

## ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 1.283.084 (R\$1,09 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo. Este estoque de rendimento será distribuído aos cotistas à medida em que o fluxo de amortização dos CRIs for se materializando.



## RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

### RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade acumulada do Fundo para os cotistas que subscreveram em cada emissão, no ano e no mês. O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando o valor da cota negociada na B3. O investidor pessoa física, detentor de menos de 10% das cotas do Fundo, é isento de imposto de renda sobre os dividendos distribuídos e tributado sobre o ganho de capital da venda das cotas em 20%, porém esta tributação pode ser compensada com prejuízo em outros FIs e, portanto, a alíquota efetiva de tributação é específica da carteira de cada investidor.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota com custos em cada emissão, ou a cota de fechamento no mercado secundário no fechamento do período imediatamente anterior a análise. O *Dividend Yield* é calculado como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pela cota de aquisição. O Ganho de Capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, sem qualquer reinvestimento ou correção. O Retorno Total Bruto anualizado considera a anualização do Retorno Total Bruto no período com base em um ano de 252 dias úteis, como uma base comparativa para o investidor, sem que este número represente um rendimento auferido ou promessa de rendimento.

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

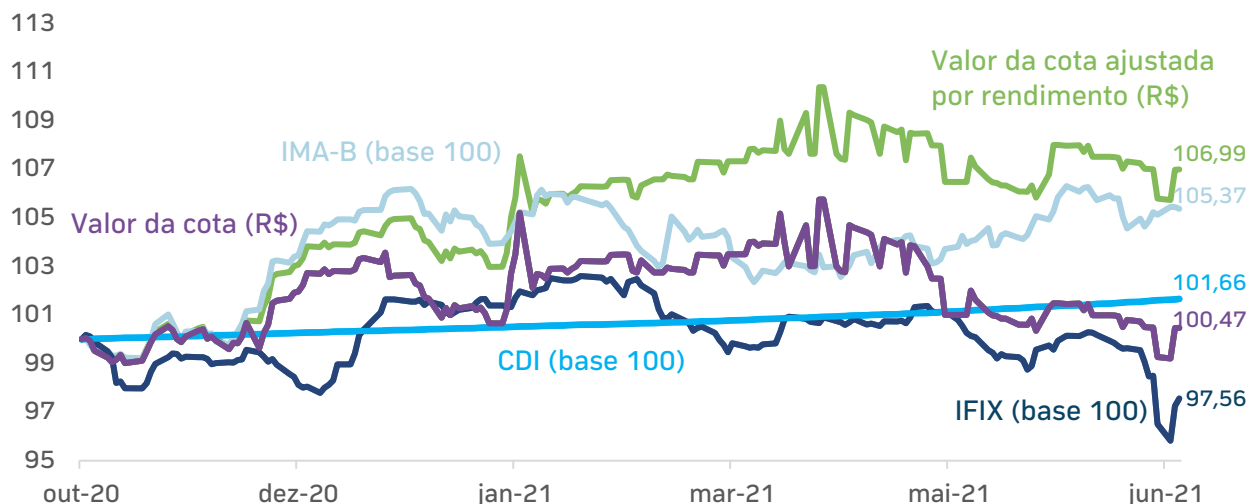
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	jun/21	2021*	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	101,30	101,22	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	1,08	5,27	0,24	2,39	7,60
Dividend Yield %	1,07%	5,21%	0,24%	2,37%	7,58%
Cota Venda (R\$)	100,47	100,47	100,47	100,47	100,47
Ganho de Capital %	-0,82%	-0,74%	1,09%	-0,52%	0,22%
Retorno Total Bruto anualizado %	3,00%	10,94%	6,60%	5,49%	11,78%
<b>Retorno Total Bruto no período %</b>	<b>0,25%</b>	<b>4,47%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,84%</b>	<b>7,80%</b>
<b>IMA-B no período %</b>	<b>0,42%</b>	<b>1,13%</b>	<b>2,27%</b>	<b>1,46%</b>	<b>5,37%</b>
IFIX no período %	-2,19%	-3,73%	-3,12%	-4,80%	-2,44%
CDI no período %	0,30%	1,14%	0,68%	0,99%	1,65%

\* Considera a partir do leilão de início da negociação do Fundo no mercado secundário em 26/01/2021.

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Bloomberg.

## EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDARIO

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX, todos normalizados na base 100. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.



Fonte: Hedge / Bloomberg / Itaú.

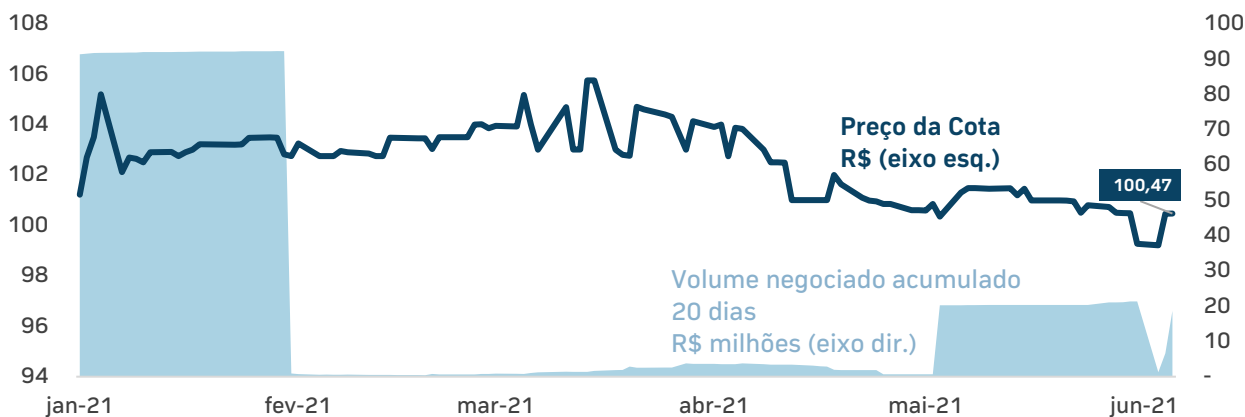
## LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 100,47, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 134,0 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 115,6% do total de cotas emitidas.

	jun-21	Início
Presença em Pregões	95%	95%
Volume negociado (R\$ '000)	18.696	136.090
Volume médio diário (R\$ '000)	935	1.334
Giro (em % do total de cotas)	15,8%	115,6%

O gráfico abaixo demonstra em seu eixo esquerdo e linha azul escura o valor evolutivo da cota de mercado sem ajuste para dividendos a partir do início da negociação do Fundo na B3.

No eixo direito e fundo azul claro é demonstrado o volume acumulado de 20 dias da negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, em milhões de reais.

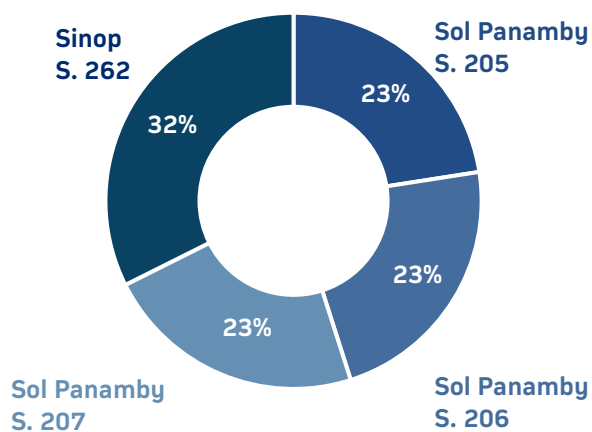


Fonte: Hedge / B3 / Bloomberg

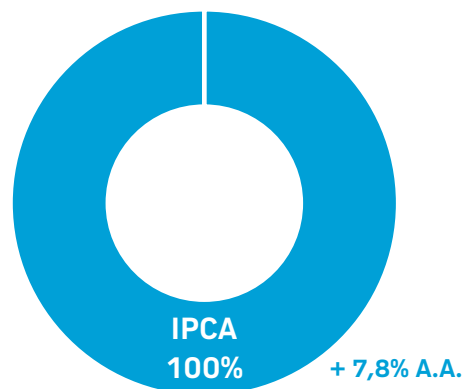
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de investimentos com base na posição de junho de 2021. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 128.442.037,77, marcados a uma taxa média de IPCA + 7,8% a.a.

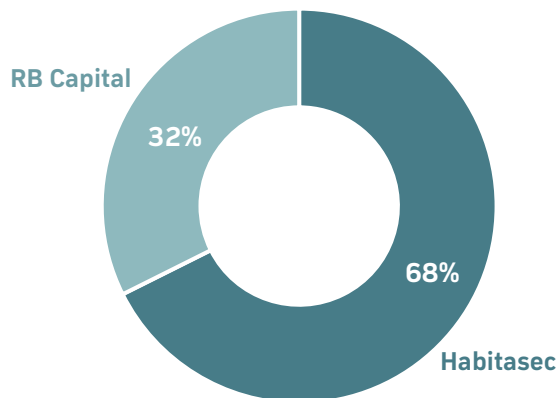
### Títulos detidos



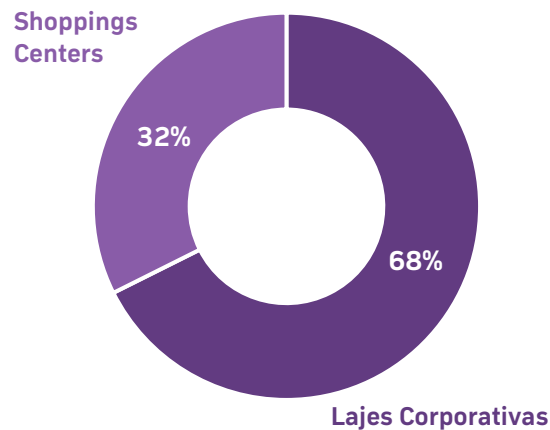
### Indexadores



### Emissores



### Segmentos do Lastro



Fonte: Hedge / Itaú.

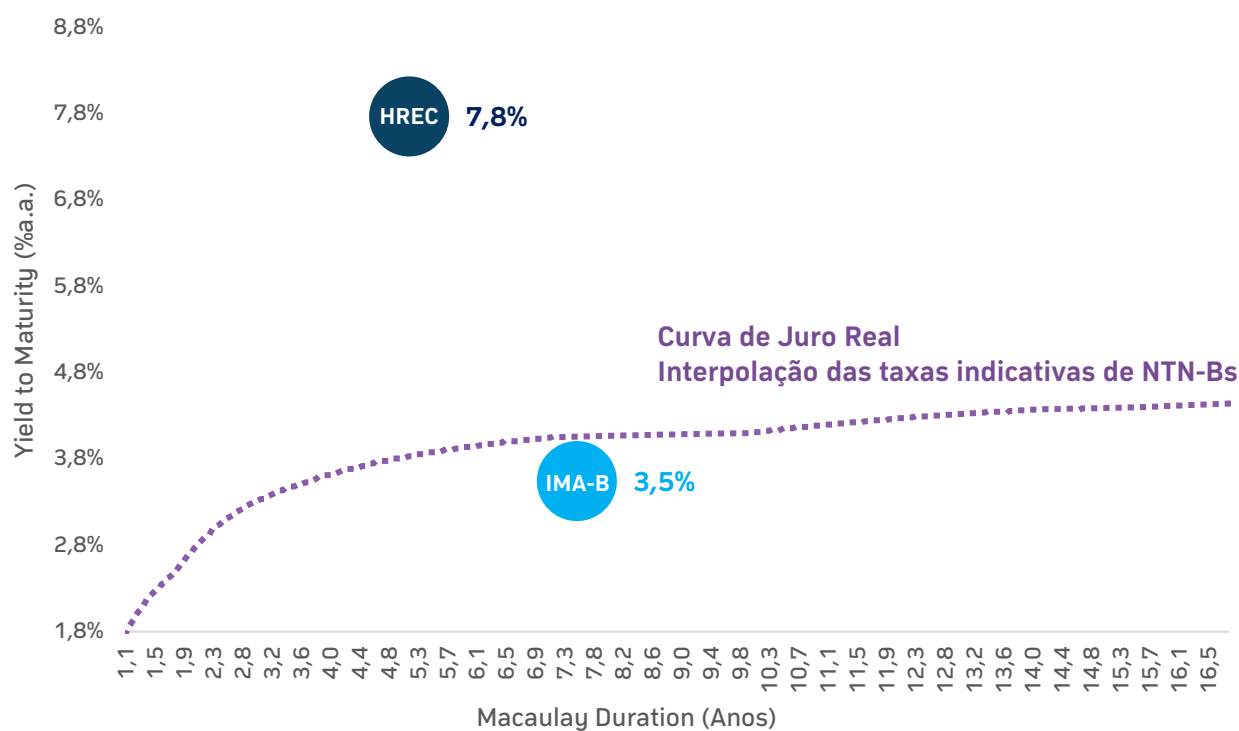
## POSICIONAMENTO

O Fundo iniciou suas aquisições com títulos de *duration* inferior ao Benchmark (IMA-B), se posicionando estrategicamente de forma defensiva com relação a um aumento na curva de juros. Esta estratégia se mostrou eficiente até o momento, tendo a marcação a mercado dos CRIs sido menos afetada pelo aumento ocorrido em comparação ao Benchmark.

Agora, a gestão entende que é provável um arrefecimento da curva de juros e está posicionando a *duration* do Fundo mais próxima à do Benchmark por meio da aquisição de três novos CRIs do segmento de Lajes Corporativas, com *duration* mais alongada.

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de junho. O eixo vertical contém o *Yield to Maturity* dos títulos, o eixo horizontal demonstra a *duration* de Macaulay e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas das NTN-Bs.

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 7,8%, tendo um *spread* de 3,9% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de 3,5% e uma *duration* de 7,5 anos.



Fonte: Hedge / Anbima

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Macaulay Duration	Modified Duration	G-Spread	Indexador	Taxa de Aquisição	Yield to Maturity	Amort.	Segmento	Cód Cetip
SolPanambly	Habitasec	205ª	28,95	22,5%	set/32	5,10	5,07	304	IPCA+	5,38%	6,85%	Mensal	Corporativo	20J0030144
SolPanambly	Habitasec	206ª	28,95	22,5%	set/32	5,10	5,07	304	IPCA+	5,38%	6,85%	Mensal	Corporativo	20J0030180
SolPanambly	Habitasec	207ª	28,95	22,5%	set/32	5,10	5,07	304	IPCA+	5,38%	6,85%	Mensal	Corporativo	20J0033610
Sinop	RBSec	262ª	41,59	32,4%	set/30	5,21	5,17	580	IPCA+	8,50%	9,64%	Mensal	Shopping	20I0795196
			<b>128,44</b>			<b>5,13</b>	<b>5,10</b>	<b>393</b>	<b>IPCA+</b>	<b>6,39%</b>	<b>7,76%</b>			

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

### CRI SolPanambly



	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 SolPanambly, 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 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

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