

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

JANEIRO 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\$ 101,35

COTA DE MERCADO

R\$ 105,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 94,894 mi

QUANTIDADE DE COTAS

902.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

147

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 110% do CDI

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Janeiro foi um mês que seguiu o roteiro desenhado no final do ano passado sem grandes desvios. Pode-se argumentar que tivemos durante o mês fortes variações, como por exemplo na Bolsa, onde assistimos o índice bater 125.323, novo recorde para esse indicador, e em seguida retornar para 114.886, fechando o mês com ligeira baixa a 115.068 (-3,32%). O mesmo comportamento, porém, sem tanta amplitude, verificou-se no mercado de juros e no câmbio.

De qualquer forma, houve um avanço na direção esperada, a começar pela vacinação, que embora tenha causado muita confusão devido ao planejamento mal feito, tanto para a compra de vacinas quanto para implementação de um programa de vacinação em massa, conseguiu terminar o mês muito melhor do que começou, pois iniciamos o processo de imunização, aplicamos os lotes de vacina já disponíveis e contratamos novos lotes de vacinas e insumos que permitirão que esse fluxo inicial de vacinação seja estabelecido de forma contínua.

Na verdade, essa questão parece estar endereçada, pois mais vacinas chegarão ao mercado, a produção das que já estão aprovadas será crescente e a vacinação vai ser implementada com agilidade. Com isso, as estatísticas de novos infectados e de mortes declinarão e a economia e os serviços tenderão a se recuperar, provavelmente de forma crescente até o meio do ano de 2021.

Com relação ao campo político, também não tivemos surpresas. Os candidatos apoiados pelo governo federal, Arthur Lira e Rodrigo Pacheco, presidirão respectivamente a Câmara e o Senado. Com as novas lideranças instaladas e o Governo tendo ampla maioria em ambas as casas, aliás, como há tempo não víamos, pode-se dizer que estamos assistindo ao retorno do sistema de presidencialismo de coalizão, ou seja, as tão necessárias reformas e medidas administrativas que permitam uma melhora na governabilidade e também o retorno a um período de crescimento, têm mais chance de prosperar.

O governo e o Congresso vão iniciar a definição das prioridades da casa e, seguramente, deveremos começar pela aprovação do Orçamento, pendência que o Congresso carregou de 2020, passando também pela discussão da necessidade de iniciarmos um novo programa de auxílio emergencial para os mais necessitados e, com isso, provavelmente, a discussão sobre a manutenção ou reacomodação do teto dos gastos deve vir à tona. Ainda nos primeiros dias do novo ano legislativo espera-se a discussão da PEC emergencial e o encaminhamento da reforma administrativa. A reforma tributária e eventuais privatizações devem ficar para o segundo semestre. Como se vê, não há dúvidas de que essa é uma agenda bastante positiva.

Falando agora de economia, provavelmente teremos a divulgação dos números finais de variação do PIB para 2020, que não deve surpreender e será algo ao redor de uma queda de 4,50%, e embora o ritmo da recuperação tenha diminuído nesse último trimestre, esperamos que o carregamento estatístico de 2020, trazendo uma base de comparação muito baixa com 2021, deva garantir um crescimento do PIB da ordem de 3%.

O grande destaque foi a reunião do COPOM, órgão que define a política monetária do BACEN, que, como esperado, retirou de pauta o chamado forward guidance, estratégia de comunicação que visava alongar as previsões de eventuais alterações da política monetária, que vinha sendo utilizada pelo BACEN para sinalizar a manutenção das taxas de juros em um nível de 2% por um período mais longo. Com essa alteração na comunicação do COPOM o mercado espera que já na próxima reunião, em março, o BACEN inicie um movimento de alta nas taxas de juro que deve levar a SELIC para algo próximo a 4,25% até o final do ano, voltando ao nível que estávamos antes do aparecimento da COVID-19 e suas nefastas consequências.

No campo externo seguimos com a política monetária expansionista, assegurada em novas reuniões dos principais bancos centrais dos países desenvolvidos como o FED e o BCE. O presidente Biden deve fechar em fevereiro, junto ao congresso americano, um novo pacote de estímulos, que deve contribuir para o crescimento da economia nos EUA e garantir um crescimento de PIB “asiático” para a maior economia do mundo, o que será positivo para o ambiente econômico global.

Portanto, como falamos no começo dessa carta, o roteiro imaginado no fim do ano passado seguiu seu curso sem grandes solavancos e devem seguir assim pelas próximas semanas. Essa pauta interna pré-estabelecida e na direção

correta, a nosso ver, deve garantir uma maior tranquilidade para que os mercados sigam no modo atual, ou seja, valorização das ações e boas perspectivas para os investimentos alternativos, visto que os FII e outros veículos de investimento estruturado têm apresentado resultados consistentes e não serão afetados pelo provável aumento de juros que veremos nos próximos meses. Afinal, se terminarmos o ano com juros de 4,25% e inflação ao redor de 4%, provavelmente atrairemos mais capital externo e pode se dizer que essa seria uma taxa de juros que não atrapalharia a continuidade do desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro e a forte migração de renda fixa para produtos alternativos e renda variável que assistimos em 2020.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

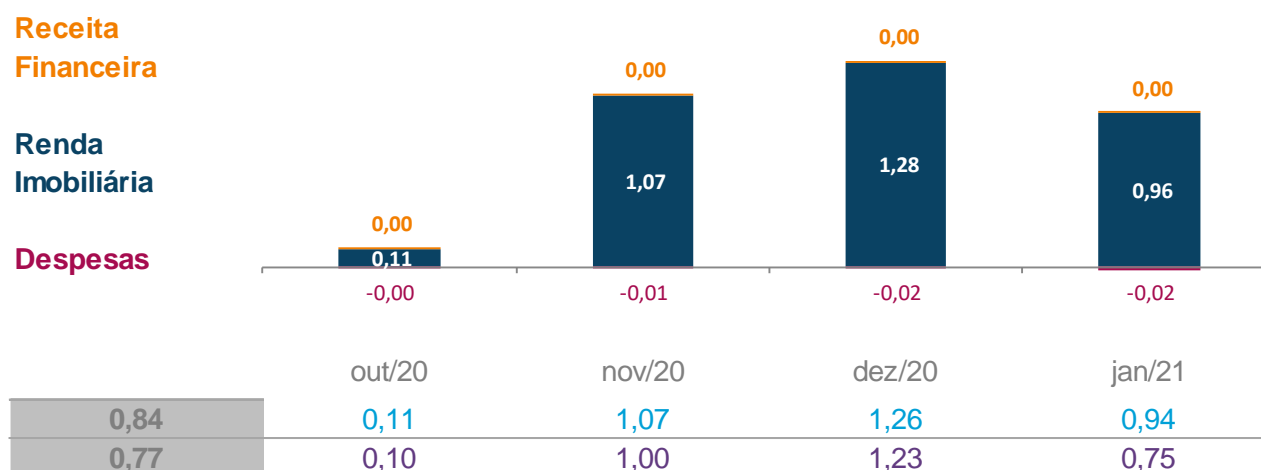
O Fundo distribuiu R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021, considerando as 902.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 12 de fevereiro de 2021, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2021.

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\$).

HREC11	jan-21	Início
Receita Imobiliária	864.518	3.086.526
CRI	864.518	3.086.526
Outras Receitas	888	2.875
Renda Fixa	888	2.875
Total de Despesas	(19.921)	(41.831)
Resultado Operacional	845.485	3.047.570
Rendimento	676.500	2.778.160
Resultado Médio / Cota	0,94	0,84
Rendimento Médio / Cota	0,75	0,77

Fonte: Hedge / Itaú.

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



Resultado - Rendimento - Média

RENTABILIDADE

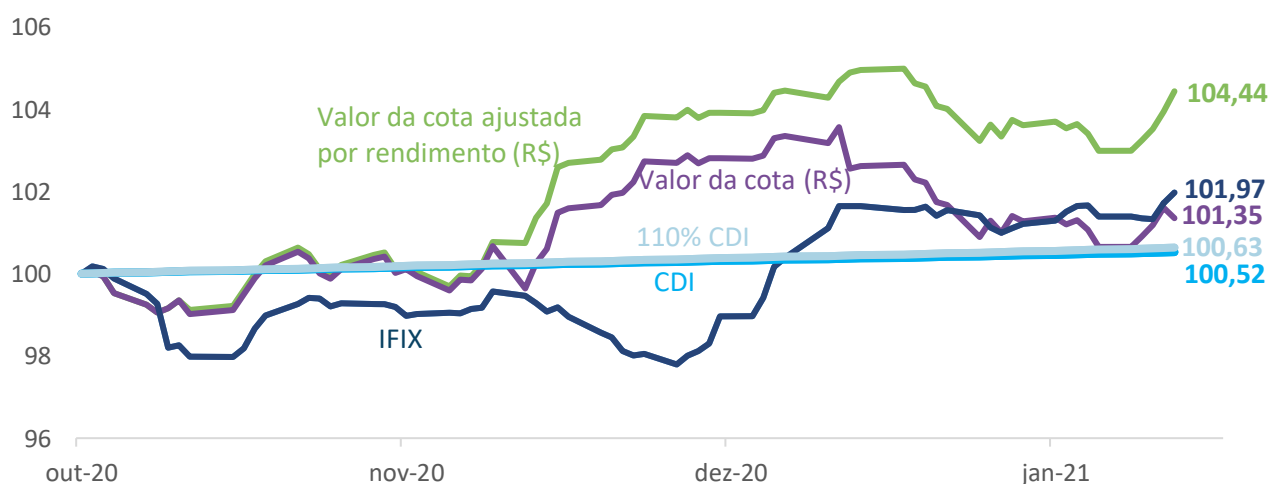
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% 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 líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. 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. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	jan-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	102,62	102,62	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,75	0,75	3,08
Dividend Yield	0,73%	0,73%	3,08%
Cota Venda (R\$)	105,20	105,20	105,20
Ganho de Capital	2,52%	2,52%	5,20%
Retorno Total Bruto	3,25%	3,25%	8,28%
TIR bruta (Renda + Venda)	3,25%	3,25%	8,37%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,74%	2,74%	7,32%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	40,66%	40,66%	29,42%
% do CDI	2.049%	2.049%	1.636%

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota contábil e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 20 de outubro de 2020, data da primeira integralização de cotas.



LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

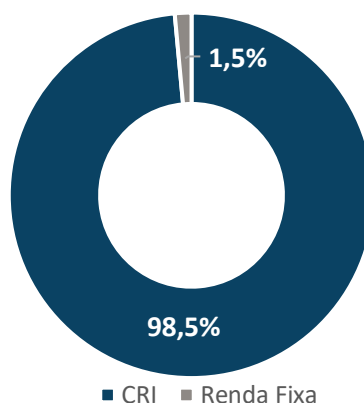
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 105,20, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 94,89milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 101,35. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	jan-21	Início
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	91,7	91,7
Volume médio diário (R\$ milhões)	22,9	22,9
Giro (em % do total de cotas)	100,5%	100,5%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2021 com investimento direto em 3 Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando R\$ 90.987.051,63.

Ativo	Nome	Emissor	Série	Qtd	Posição (R\$)	% PL	Aquisição	Venc.	Duration (anos)	Taxa de Compra	Index.	Amort.	Lastro	Cód. CETIP	LTV	Fluxo vs. PMT
CRI 1	SolPanamby	Habitasec	205ª	30.000	30.329.017,21	33,18%	out-20	set-32	5,42	5,38%	IPCA	Mensal	Corporativo	20J0030144	65,0%	141%
CRI 2	SolPanamby	Habitasec	206ª	30.000	30.329.017,21	33,18%	out-20	set-32	5,42	5,38%	IPCA	Mensal	Corporativo	20J0030180	65,0%	141%
CRI 3	SolPanamby	Habitasec	207ª	30.000	30.329.017,21	33,18%	out-20	set-32	5,42	5,38%	IPCA	Mensal	Corporativo	20J0033610	65,0%	141%

Os 3 CRIs que compõe a carteira do Fundo correspondem à integralidade da 205ª, 206ª e 207ª séries da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI SolPanamby”), com lastro em imóveis detidos pelo Grupo SolPanamby, grupo empresarial fundado em 1957 com atuação nos segmentos agronegócio (O’Coffee), varejo (Octavio Café e DON Café) e imobiliário (Panamby, Panamby Incorp e a rede de Shoppings Centers Jaraguá). Os CRIs possuem 12 anos de prazo, com taxa de IPCA + 5,38%, e lastro em diversos contratos de locação firmados com locatários terceiros, tendo como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis detidos pelo grupo na cidade de São Paulo (LTV de 65,0%), (ii) alienação fiduciária das quotas das empresas proprietárias dos imóveis, (iii) fundo de reserva de 2 PMTs, (iv) fundo de despesas e (v) fiança dos sócios pessoas físicas do grupo SolPanamby.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 21 de dezembro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.262/0001-21 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que ficam liberados os negócios com as cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, entre investidores qualificados, sob o código de negociação HREC11, nome de pregão FII HEDGEREC e código ISIN BRHRECCTF005, a partir do dia 28 de dezembro de 2020.

O patrimônio do Fundo é representado por 902.000 cotas, com valor patrimonial unitário inicial de R\$100,00, decorrentes da 1ª emissão de cotas do Fundo, a qual foi encerrada em 20/10/2020. Todas as cotas devidamente emitidas estão devidamente subscritas e integralizadas e fazem jus às futuras distribuições de rendimentos do Fundo em igualdade de condições.

Tendo em vista que a 1ª Emissão realizada de acordo com a Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476/09”), a liberação das cotas dos investidores para envio à B3 fica condicionada ao cumprimento do prazo a que se refere o artigo 13 da ICVM 476/09.

Informações adicionais sobre estas Operações e sobre os Ativos estão disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HREC/).

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