

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

MARÇO 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\$ 97,09

COTA DE MERCADO

R\$ 104,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 93,81 mi

QUANTIDADE DE COTAS

902.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

165

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 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

Realmente é incrível como a situação não consegue evoluir positivamente no Brasil. Os grandes problemas que enfrentamos são de conhecimento de todos, o caminho para enfrentá-los está dado, mas permanecemos perplexos, assistindo outros países buscarem soluções e projetarem números relevantes de crescimento para 2021, enquanto ficamos sempre andando de lado, ou mesmo dando marcha à ré.

Analisando o número de mortos pela COVID-19 ou a quantidade de novas infecções, é evidente que março foi o pior mês da pandemia. Os hospitais de diversas cidades do Brasil quase colapsaram, a formação de filas para internação em UTI tornou-se uma triste realidade, e o desespero das famílias aumenta ao redor de hospitais lotados. Por outro lado, a vacinação aos poucos começa a avançar, e hoje cerca de 10% da população já recebeu pelo menos uma dose da vacina. O ritmo tem melhorado, e em alguns dias a marca de 1 milhão de vacinados tem sido atingida; no entanto, o gargalo continua sendo a quantidade disponível de vacinas e as constantes reduções do fluxo programado, devido a problemas técnicos, cancelamento de entregas ou atrasos em embarques. Enquanto não garantirmos um fluxo confiável de vacinas, teremos que assistir a constantes fechamentos da economia, devido ao colapso da rede hospitalar, que levará ao aumento do desemprego e à queda da atividade produtiva.

Isso posto, em abril deve-se iniciar a distribuição do novo auxílio emergencial, o chamado coronavoucher, com valores reduzidos entre R\$ 150 e R\$ 375, dependendo da estrutura do núcleo familiar do beneficiário. Melhor oferecer um valor pequeno do que nada, em situações de necessidade extrema, mas a verdade é que os valores são insuficientes para dar dignidade às famílias e infelizmente não temos realidade orçamentária ou fiscal que nos permita uma ajuda mais efetiva aos mais necessitados de nossas comunidades. Precisamos que a sociedade civil se organize para tentar complementar o esforço do governo para socorrer os mais frágeis, e é necessário retomar as iniciativas que foram bem-sucedidas no segundo trimestre de 2020.

Falando de mercado e começando com o exterior, o tema da redefinição recuou um pouco, com os yields dos Treasury Bonds americanos de 10 anos se estabilizando ao redor de 1,70%. Diversos analistas ainda enxergam o FED mantendo uma política monetária mais acomodativa até o início de 2023, sendo mais permissivo com relação a uma eventual alta da inflação, que deve ser puxada pela retomada econômica e consequente aumento dos preços das commodities. Tanto o pacote de auxílio de US\$ 1,9 trilhão para atravessar a pandemia como o projeto de US\$ 2,7 trilhões de investimentos em infraestrutura farão com que a economia americana seja o grande motor de arranque do mundo ao longo dos próximos dois anos, e por isso os índices das principais bolsas americanas renovam suas máximas históricas quase que semanalmente. Embora essa situação venha fortalecendo a moeda americana e principalmente contribuindo para desvalorizar a nossa moeda, a nossa economia, por sua característica eminentemente exportadora de commodities, acaba se beneficiando de alguma forma desse movimento. Assim, podemos afirmar que o componente externo hoje nos favorece.

É quando olhamos para os desafios internos que realmente as coisas se tornam mais difíceis. Atravessamos março inteiro discutindo a questão do Orçamento federal, que no início de abril permanece em um impasse. Segundo muitos especialistas em contas públicas, a peça orçamentária aprovada é inexecutável e precisa ser revista, passando por vetos do Presidente da República para vários pontos, principalmente com relação às emendas parlamentares. Comenta-se que existe inclusive, risco de responsabilidade fiscal para os executores do Orçamento e de um "apagão das canetas", com a burocracia federal se recusando a assinar a aprovação de gastos com receio de incorrer em crime fiscal. Assistimos desolados enquanto o Legislativo acusa o Ministro Paulo Guedes de não ter cumprido um acordo que teria sido previamente pactuado durante a aprovação da PEC emergencial, mas que na verdade torna o orçamento uma peça de ficção. Se faz imperioso que nossos Poderes Constituídos se entendam e acima de tudo compreendam a grande ameaça que temos à nossa frente se não endereçarmos de maneira responsável a questão fiscal que trava o nosso crescimento.

Ao longo do mês o Banco Central reforçou reiteradamente em seu discurso a guinada na política monetária, com a indicação de que as taxas de juros devem terminar o ano ainda refletindo algum esforço positivo para a economia, e não indo direto para um nível neutro, até mesmo porque os dados do crescimento econômico de março e abril serão negativos. Estamos assistindo à paralisação de diversos setores da economia, como

serviços e indústria de forma geral, sem falar que o impulso que o coronavoucher trará para o consumo das famílias será bastante reduzido, pela própria redução dos valores distribuídos.

Como se nota, estamos um pouco mais pessimistas, e isso se deve principalmente à letargia em que nos encontramos, com as medidas com potencial para destravar a economia consumindo muito mais tempo do que seria razoável para serem implementadas e com isso, vamos, de certa forma, encurtando a janela que precisamos para colocar a economia em modo de crescimento novamente, e nos aproximando da discussão eleitoral que fatalmente ocupará grande espaço no debate público a partir de 2022.

Superadas essas questões em aberto, e com um melhor fluxo de vacinas a partir de maio, muito provavelmente teremos uma retomada econômica e consequente capacidade de avançar nas reformas, sobretudo a administrativa e a tributária.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

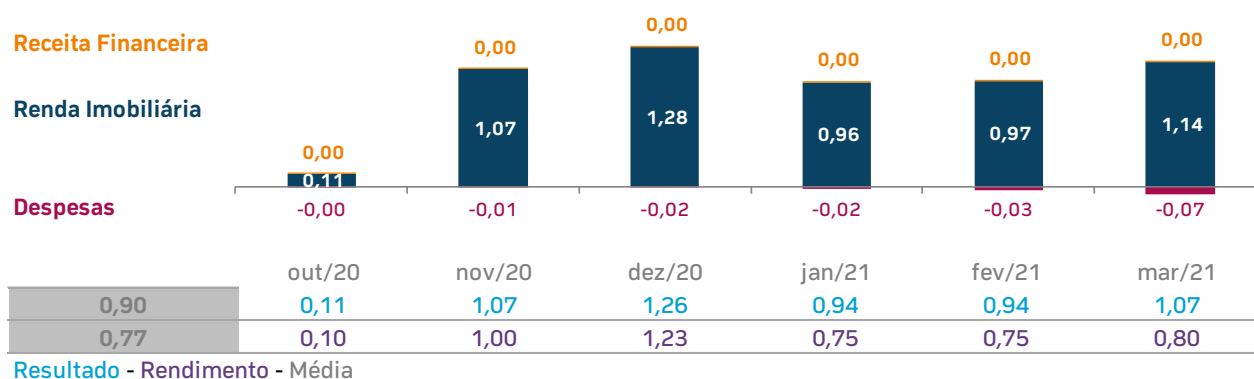
O Fundo distribuiu R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021, considerando as 902.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de abril de 2021, aos detentores de cotas em 31 de março de 2021.

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	mar/21	2021	Início
Receita Imobiliária	1.042.511	2.783.199	5.005.208
CRIs - Juros	563.806	1.362.002	2.218.094
CRIs - Correção Monetária	478.705	1.421.197	2.787.114
Outras Receitas	763	2.711	4.699
Renda Fixa	763	2.711	4.699
Total de Despesas	-63.622	-111.288	-133.198
Resultado Operacional	979.652	2.674.623	4.876.708
Rendimento Recibos 2ª emissão	12.185	12.185	12.185
Rendimento Fundo	721.600	2.074.600	4.176.260
Resultado Médio / Cota	1,07	0,98	0,90
Rendimento Médio / Cota	0,80	0,77	0,77

Fonte: Hedge / Itaú.

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



RENTABILIDADE

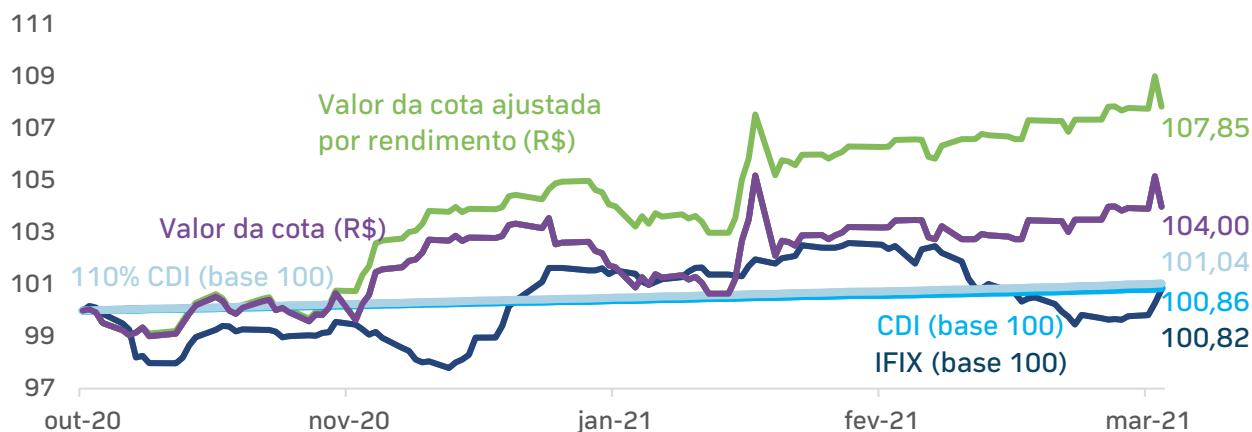
O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis. A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, 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	mar-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	103,25	102,62	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,75	2,73	3,83
Dividend Yield	0,73%	2,66%	3,83%
Cota Venda (R\$)	104,00	104,00	104,00
Ganho de Capital	0,73%	1,35%	4,00%
Retorno Total Bruto	1,45%	4,01%	7,83%
TIR bruta (Renda + Venda)	1,46%	4,07%	7,96%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,31%	3,80%	7,14%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	15,36%	16,64%	17,12%
% do CDI	741%	903%	973%

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.



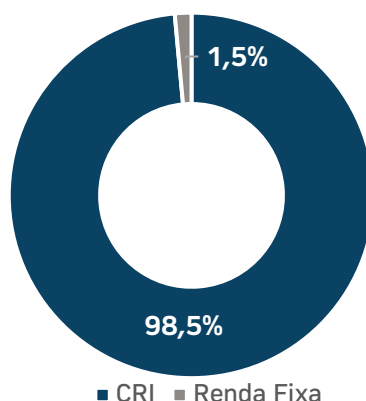
LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 104,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 93,81 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 97,09. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 93% dos pregões da B3.

Negociação B3	mar-21	2021
Presença em pregões	87%	93%
Volume negociado (R\$ '000)	1,1	93,4
Volume médio diário (R\$ '000)	0,0	2,1
Giro (em % do total de cotas)	1,2%	102,2%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% de Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

O Fundo encerrou o mês de março de 2021 com investimento direto em 4 Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando R\$ 103.950.656,00.

CARTEIRA

CRI	Emissor	Série	Posição (R\$ mi)	% Ativo	Venc.	Duration (anos)	Remuneração	Amort.	Segmento	Cód CETIP	LTV
SolPanamby	Habitasec	205ª	29,11	28,0%	set-32	5,23	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030144	65,0%
SolPanamby	Habitasec	206ª	29,11	28,0%	set-32	5,23	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030180	65,0%
SolPanamby	Habitasec	207ª	29,11	28,0%	set-32	5,23	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0036610	65,0%
Sinop	RBSec	262ª	16,62	16,0%	set-30	5,48	IPCA + 8,50%	Mensal	Shopping	20J0795196	66,7%

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.



55% cronograma físico executado

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 22 de janeiro de 2021 o Fundo apresentou prospecto do Fundo para atendimento ao disposto no parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, de forma a alterar o público alvo do Fundo e permitir a negociação das cotas do Fundo entre investidores em geral, e não mais apenas entre investidores qualificados. Ademais, a Administradora esclareceu que o Regulamento já contemplava todas as demais disposições necessárias, nos termos da regulamentação em vigor, para a alteração do público alvo.

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