

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

ABRIL 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\$ 98,48*

COTA DE MERCADO

R\$ 103,83

VALOR DE MERCADO

R\$ 122,2 mi*

QUANTIDADE DE COTAS

1.176.500*

QUANTIDADE DE COTISTAS

185

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.

* Considera a conversão das cotas da 2ª emissão, realizada em 03/05/2021

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um mês bastante singular. Embora durante o mês tenhamos tido a volatilidade habitual, ao final as definições foram acontecendo e a leitura desse quadro de encerramento do mês, tanto sob o aspecto político quanto econômico, mostra sinais que nos deixam mais positivos.

Dentre os fatos que nos fazem ter essa visão mais positiva do mercado, podemos começar com a aprovação do Orçamento. Depois de uma longa queda de braço entre o Congresso e o Executivo em relação as emendas parlamentares, principalmente as do relator, o Orçamento foi sancionado pelo Presidente Bolsonaro com vetos que devem representar um corte ao redor de 20 bilhões de reais em relação ao montante aprovado inicialmente pelo Congresso, cabendo ressaltar que as duas partes cederam com o intuito de chegar em um consenso final que se tornasse exequível. Seguramente, em uma análise fria dos números, o resultado final não foi o desejável, mas foi o possível e nos permite virar essa página e partir para a discussão das reformas estruturantes que vão nos dar mais equilíbrio fiscal, removendo incertezas que vem impedindo a volta mais entusiasmada do investidor estrangeiro ao nosso mercado.

Aliás, na verdade, já começamos a ver sinais animadores em relação a volta dos investimentos. Iniciamos abril com o leilão da concessão de aeroportos federais arrecadando R\$ 3,3 bilhões e terminamos com o surpreendente leilão da CEDAE que teve três dos quatro blocos em oferta arrematados por R\$ 22,6 bilhões, o que foi um êxito expressivo.

Voltando às reformas, quando se esperava que o Congresso fosse se debruçar sobre a Reforma Administrativa, ele surpreendeu novamente e iniciou a discussão sobre a Reforma Tributária. Podemos esperar o aprofundamento dessas discussões durante maio e o início de um jogo truculento ao redor desse tema, afinal, são interesses não só do Governo Federal, mas também de Estados e Municípios porque vamos tratar, por exemplo, de uma fusão ampla de impostos federais, estaduais e municipais. Os capítulos iniciais dessa discussão foram a apresentação do relatório pelo relator da comissão mista da Câmara e do Senado, Aguinaldo Ribeiro, que se baseava na PEC 45 – de autoria do deputado Baleia Rossi e discutida desde 2019. Esse movimento foi seguido pela intervenção do presidente da Câmara, Arthur Lira, que alinhado com os interesses da equipe econômica, interferiu para que se tornasse necessário que o relatório fosse discutido pelo plenário da Câmara e praticamente inviabilizou a sua aprovação. Cabe ressaltar que existe um alinhamento entre Lira e o Ministro Paulo Guedes para que a reforma tributária seja entregue de forma fatiada, o que facilitaria uma aprovação em etapas, produzindo um resultado talvez não tão efetivo, mas de novo dentro das possibilidades que o xadrez político de um governo sem partido e sem bancada dominante no Congresso pode almejar. As primeiras faíscas já apareceram com as declarações do presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, que foram contrárias às articulações de Lira. O importante é que a agenda de reformas entrou em discussão de novo e essa é, sem dúvida, mais uma sinalização positiva para os mercados.

No campo econômico, o destaque foi a valorização do real em 3,49%, na sua melhor performance desde novembro de 2020, embora quando olhemos para o resultado acumulado de 2021, ainda estejamos com uma desvalorização de 4,59% em relação ao dólar. Os índices da Bolsa (+1,94%) e o IFIX (+0,51%) terminaram o mês no campo positivo, embora ainda estejam no campo negativo quando focamos no acumulado de 2021, respectivamente -0,10% para o IBOVESPA e -0,31% para o IFIX. Acreditamos que esse movimento de alta tanto para a Bolsa como para os FII deve continuar pelos próximos meses. Claro que ainda existem pressões inflacionárias, principalmente devido à alta dos preços das commodities, mas podemos esperar um repique final da inflação até o meio do ano e depois a perda da intensidade desse movimento. A atuação do BACEN tem sido muito transparente e na direção correta, promovendo um aperto monetário bem discutido e organizado que provavelmente vai nos levar para um juro considerado neutro até o final do ano, algo entre 5,25% e 5,50%, na nossa opinião. Como mencionado acima, essa dinâmica de alta nos preços dos principais itens da nossa pauta de exportações, alinhada com a queda do dólar e uma política monetária mais próxima da neutralidade, impactou muito as contas externas do Brasil e com isso já surgem previsões que indicam que devemos ter o primeiro superávit na conta corrente desde 2007. Se as condições políticas forem permitindo,

teremos muito provavelmente uma queda mais acentuada do dólar em relação ao real e com isso uma pressão positiva para a inflação, como se nota, a dinâmica relativa de preços e indicadores vai se tornado mais encorajadora para a economia.

Por fim, apenas para não esquecer esse tema tão triste, os movimentos de lockdown em diversas cidades e estados, somado ao aumento da vacinação, produziram uma queda nos casos de morte e contaminação pela COVID-19. A estabilização em níveis tão altos, longe de ser o desejável, nos permite gradualmente reabrir a economia e isso deve ajudar na recuperação econômica que esperamos para o segundo semestre.

Falando em retomada econômica, não podemos deixar de apontar o extraordinário movimento que a reabertura do comércio e dos negócios de forma mais ampla tem apresentado nos Estados Unidos. Já surgem números que apontam para um crescimento do PIB superior a 8% em 2021. Com um pacote de estímulos exuberante, tanto do ponto de vista de ajuda aos mais atingidos pela pandemia, quanto ao investimento, principalmente em infraestrutura, alinhado a uma campanha de vacinação maciça que permite a retomada dos negócios e a volta à normalidade, a economia americana vai ser o motor de arranque da economia mundial em 2021. O ponto de alerta aqui é um repique inflacionário causado pelo chamado superciclo das commodities e o superaquecimento da economia com a retomada do emprego e o aumento da renda que esse fator traz. Podemos esperar talvez um repique inflacionário também nos EUA, mas acredita-se que a inflação vai se estabilizar ao redor de 2,5% e a política monetária seguirá expansionista até o fim de 2022.

Com o setor externo positivo, política monetária do BACEN no caminho correto, reformas de volta à pauta de discussões a nível federal, superciclo das commodities, privatizações e concessões começando a se desenhar e o provável aumento da vacinação a partir do segundo semestre, não dá para ficar pessimista.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Atenciosamente,

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2021, considerando as 902.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de maio de 2021, aos detentores de cotas em 30 de abril de 2021.

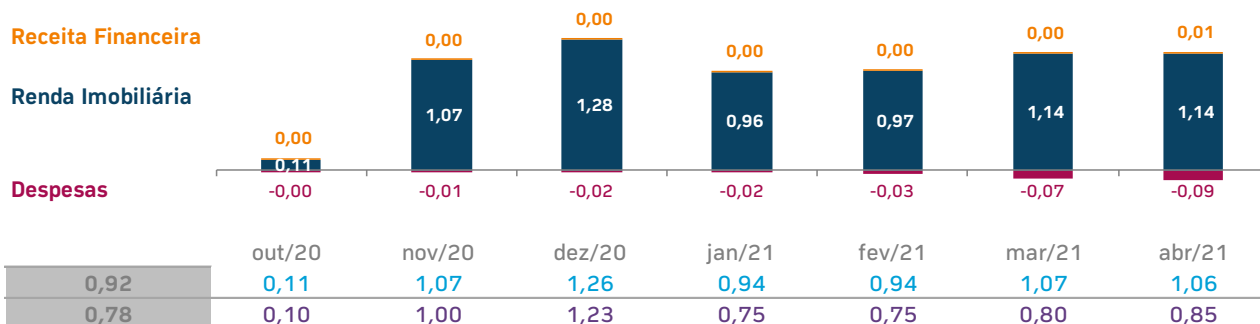
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas imobiliárias, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela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

HREC11	abr-21	2021	Início
Receita Operacional	1.063.134	3.846.332	6.068.341
CRI - Juros	578.262	1.940.264	2.796.356
CRI - Correção Monetária	484.872	1.906.068	3.271.986
Outras Receitas	5.523	8.234	10.221
Fundo de Renda Fixa	5.523	8.234	10.221
Total de Despesas	(81.093)	(192.381)	(214.292)
Despesas Operacionais	(81.093)	(192.381)	(214.292)
Resultado Operacional	987.563	3.662.185	5.864.271
Rendimentos aos Recibos de Emissão	31.101	43.286	43.286
Resultado HREC11	956.462	3.618.899	5.820.985
Rendimento HREC11	766.700	2.841.300	4.942.960
Resultado Médio / Cota	1,06	1,00	0,92
Rendimento Médio / Cota	0,85	0,79	0,78

Fonte: Hedge / Itaú.

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

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



Resultado - Rendimento - Média

RENTABILIDADE

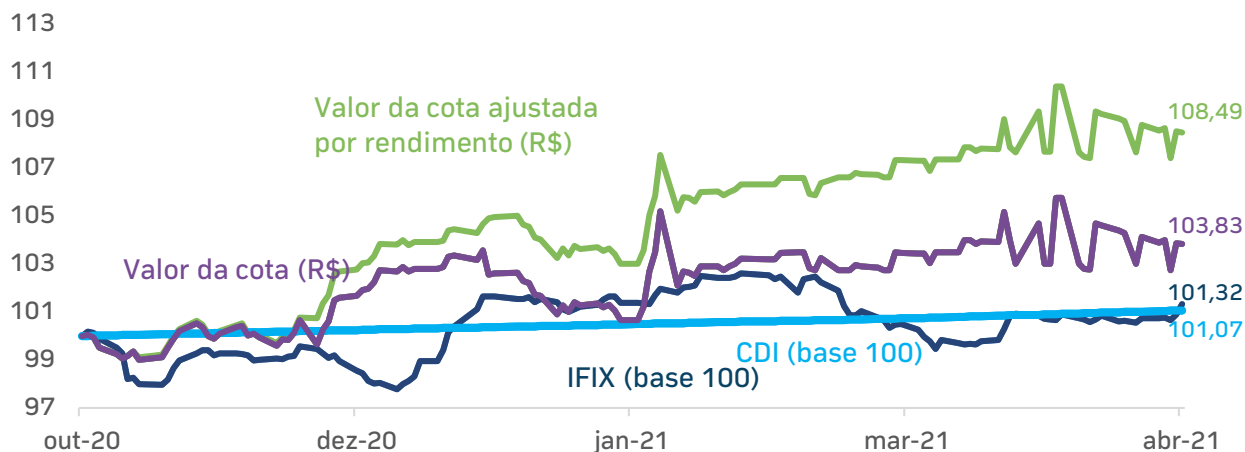
O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis. A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, 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	abr-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	103,92	102,62	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,80	3,53	4,63
Dividend Yield	0,77%	3,44%	4,63%
Cota Venda (R\$)	103,83	103,83	103,83
Ganho de Capital	-0,09%	1,18%	3,83%
Retorno Total Bruto	0,68%	4,62%	8,46%
TIR bruta (Renda + Venda)	0,61%	4,71%	8,63%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,61%	4,47%	7,85%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	7,94%	14,57%	15,77%
% do CDI	328%	748%	860%

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.



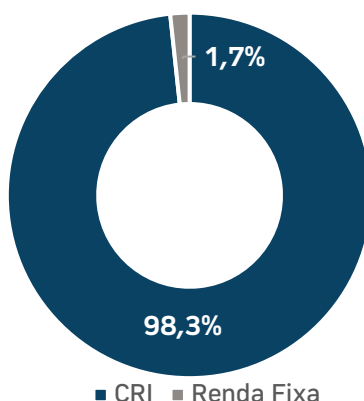
LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 103,83, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 93,65 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 98,01. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 94% dos pregões da B3.

Negociação B3	abr-21	2021
Presença em pregões	95%	94%
Volume negociado (R\$ '000)	3.786	97.150
Volume médio diário (R\$ '000)	199	1.593
Giro (em % do total de cotas)	4,1%	106,3%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% de Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com investimento direto em 4 Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando R\$ 114.775.699,72.

CARTEIRA


CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration (anos)	Remuneração	Amort.	Segmento	Cód Cetip	LTV
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	29,39	25,60%	set/32	5,10	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030144	65,0%
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	29,39	25,60%	set/32	5,10	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0030180	65,0%
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	29,39	25,60%	set/32	5,10	IPCA + 5,38%	Mensal	Corporativo	20J0033610	65,0%
Sinop	RBSec	262 ^a	26,61	23,20%	set/30	5,24	IPCA + 8,50%	Mensal	Shopping	20I0795196	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 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