

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

AGOSTO 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\$ 95,33*

COTA DE MERCADO

R\$ 99,03

VALOR DE MERCADO

R\$ 281,8 mi*

QUANTIDADE DE COTAS

2.846.000*

QUANTIDADE DE COTISTAS

348

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

Três 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 3ª emissão subscritas até o fechamento de agosto-21.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Caros investidores, vamos abrir essa carta com uma comparação que para nós define bem a nossa situação atual. Em agosto o Ibovespa caiu 2,48% em reais e 2,89% em dólares. Aliás, entre os mercados emergentes, fomos os únicos a apresentar variação negativa em dólares: Turquia, México, Rússia, Chile, entre outros tiveram variação positiva em seus respectivos mercados acionários. Saindo dos emergentes e olhando para as economias desenvolvidas, pegando o S&P 500 como exemplo, verificamos que este apresentou em agosto uma variação positiva de 2,90%. Por sinal, cabe lembrar que os principais índices acionários nos EUA bateram sucessivos recordes durante o mês. Por que será que os rumos da nossa bolsa de valores se descolaram de forma tão acentuada do restante do mercado?

Tivemos algumas notícias positivas, como a balança comercial de agosto, de R\$ 7,66 bi, levando o acumulado do ano para R\$ 52,03 bi; são números expressivos que apontam para um desempenho recorde nesse quesito em 2021. Outra estatística positiva que saiu em agosto foi a PNAD Contínua, que mostrou que ao fim de junho tínhamos 14,1% da força de trabalho desempregada contra 14,7% ao fim do primeiro trimestre. São números ainda ruins, afinal estamos falando de 14,44 milhões de desempregados, mas vieram melhor que o esperado e apontam para uma recuperação do emprego em 2021. Também não podemos deixar de mencionar a arrecadação federal em julho, que foi de R\$ 171,27 bi, portanto 35,47% acima de julho de 2020 e 23,67% acima de junho de 2021.

Por fim, ao final do mês, tivemos a aprovação pela Câmara da Reforma do Imposto de Renda. Muito se discute se isso foi bom ou ruim para o país, porque alguns cálculos apontam que a Reforma reduzirá a arrecadação em um momento em que existe uma preocupação com o resultado fiscal, mas foi uma vitória do governo, afinal, a Reforma, embora modificada em seu texto original pelo relator Celso Sabino, foi encaminhada à Câmara pelo Ministro da Economia e traz avanços que o governo considera importantes, como, por exemplo, a volta da taxa dos dividendos das empresas, que não vinham sendo taxados desde 1996, o fim do JCP, o aumento da faixa de isenção da tabela do IR de R\$ 1.903,00 para R\$ 2.500,00, a tributação de fundos fechados, além da redução do IRPJ de 15% para 8% e da CSLL de 9% para 8%, entre outras medidas de um extenso rol de mudanças.

O ponto que queremos fazer aqui é que esse resultado negativo no desempenho do principal índice acionário brasileiro que experimentamos em agosto se deve principalmente ao ambiente político e ao prêmio de risco que essa incerteza política e fiscal começa a cobrar dos mercados. Não podemos esquecer que sim, a política pode muito bem causar grandes estragos ao desempenho econômico do país, como vimos recentemente nos últimos anos da presidente Dilma. Hoje já notamos a queda nos índices de confiança de consumidores e empresários e muito disso se deve aos constantes atritos entre o Poder Executivo e o Poder Judiciário, causando grande apreensão de uma ruptura institucional e contaminando o ambiente de negócios no Brasil. Por essa razão, em agosto, nosso mercado andou na contramão dos mercados de fora do Brasil, desenvolvidos e emergentes.

Como mencionado, no campo externo as Bolsas tiveram mais um mês de desempenho muito positivo, causado em grande parte pelas declarações do presidente do FED, o Banco Central americano, que adiou mais uma vez o anúncio do *tapering*, ou redução das aquisições de títulos pela autoridade monetária americana, e o início de uma mudança na condução de sua política monetária. As ameaças continuam sendo a variante delta da COVID-19, que pode frear a recuperação das economias do mundo através de uma maior cautela da população pelo risco de nova onda de contaminações que já podemos perceber em alguns países, além da recente desaceleração do crescimento chinês, e, principalmente, a recente pressão regulatória das autoridades chinesas sobre diversos setores econômicos do país, como o educacional e o de tecnologia financeira.

Por aqui, além das preocupações manifestadas no começo dessa carta, não podemos deixar de mencionar que o outro ponto de grande atenção passa a ser a crise hídrica, a maior dos últimos 91 anos, em um país cuja matriz energética tem forte dependência da geração das hidrelétricas. Os reservatórios de nossas hidrelétricas podem chegar a 15,4% de sua capacidade, segundo os cálculos de alguns analistas, volume menor do que

aquele registrado na crise hídrica de 2001. Esse é o principal motivo para os números de inflação não cederem, e fez com que o governo criasse uma bandeira de escassez hídrica que aumentou o valor da tarifa de energia elétrica mais uma vez, contribuindo para sustentar os índices inflacionários que já começavam a apontar para baixo, com a queda dos preços do minério de ferro, do milho, da arroba do boi, da soja e do trigo. Outro ponto de atenção é a questão dos precatórios, mas aparentemente o Judiciário e o Legislativo estão trabalhando em uma solução que elimine os riscos legais de um parcelamento dessas despesas que o governo tem obrigação de honrar.

Outro ponto que gostaríamos de destacar é a grande oportunidade de investimento que estamos visualizando no mercado de FII listados. Desde que a inflação intensificou sua escalada, forçando a resposta do Banco Central via aumento de juros, temos observado uma perda de valor de grande parte dos FII. Quando analisamos o IFIX, em agosto, ele apresentou uma queda de 2,63% e desde o começo do ano essa queda já chega a 4,19%. Na verdade, esses números mascaram o fato de que os fundos de tijolo apresentam expressiva queda desde o ano passado e o que tem colaborado para o desempenho do IFIX não ser catastrófico tem sido a significativa parcela de FII de CRI na sua composição, visto que esse segmento da indústria de FII tem sido o responsável por 48% das captações em 2021. Acreditamos que a inflação ainda não estabeleceu seu pico para esse movimento única e exclusivamente em razão da crise hídrica. Com vários FII de tijolo negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial, alguns com o valor de seus portfólios imobiliários representando valores abaixo do seu custo de reposição, a indexação contratual vinculada à inflação e, por fim, a diminuição da vacância que virá da reabertura plena da economia após o grande aumento da população vacinada, temos o combustível perfeito para promover a virada nesse quadro e começar uma recuperação importante nessa classe de ativos.

Enfim, estamos um pouco mais preocupados com os riscos internos, mas acreditamos que não entraremos em uma crise institucional, que os mercados retomarão o caminho da recuperação das perdas recentes que tivemos no Ibovespa e que a inflação será controlada pela guinada na política monetária promovida pelo Banco Central do Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

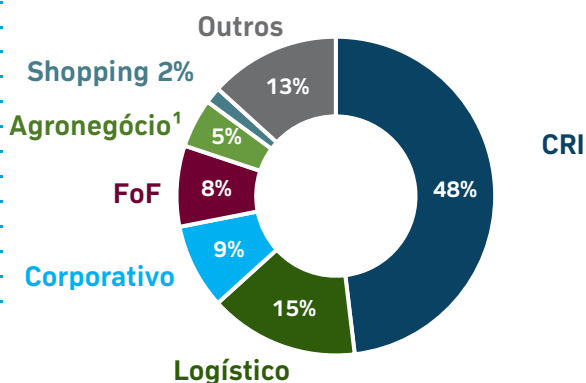
Durante o mês de agosto de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -2,63%. Em 2021 o índice dos fundos imobiliários acumula queda de -4,19%.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 31,2 bilhões até o encerramento do mês de agosto, um volume expressivo apesar da desaceleração a partir de meados de junho observada a partir das incertezas em relação a tributação dos fundos imobiliários, que impactaram a precificação no mercado secundário e ocasionaram a postergação de algumas ofertas.

Vale destacar o crescimento do número de ofertas ligadas ao setor do Agronegócio, em parte, impulsionadas pelo surgimento do Fiagro, um veículo com dinâmica de operação similar aos FIIs e com foco exclusivo nos ativos com exposição ao Agronegócio. No encerramento de agosto, havia no pipeline de ofertas um total de 7 ofertas públicas de cotas de Fiagro em análise na CVM, totalizando R\$2,1 bilhões.

Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 13,6 bi.

Volume captado em 2021



TOTAL CAPTADO
R\$ 31,2 bi

Volume pipeline (400+476) em 2021



OFERTAS 400
R\$ 11,0 bi

OFERTAS 476
R\$ 2,6 bi

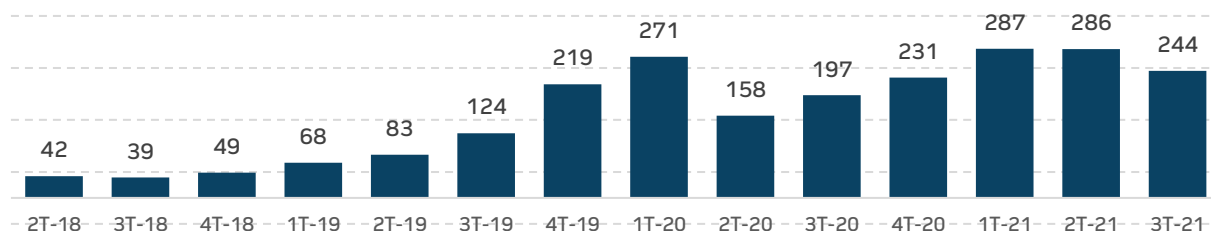
OFERTAS PIPELINE (agosto-21)
R\$ 13,6 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/07/2021.

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\$ 244 no 3T21, apresentando uma queda em relação aos dois primeiros trimestres de 2021.

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



Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,4 milhão de investidores em junho de 2021, um aumento de 47% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 42 mil novos investidores na média de cada mês.

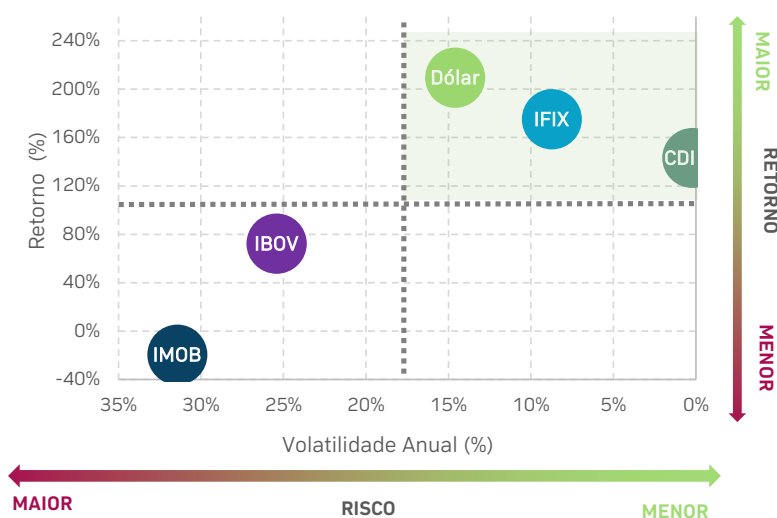
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições 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 julho/21)



Volatilidade		
ANO	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	5,56%	19,70%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 30/07/2021

FUNDOS DE CRI

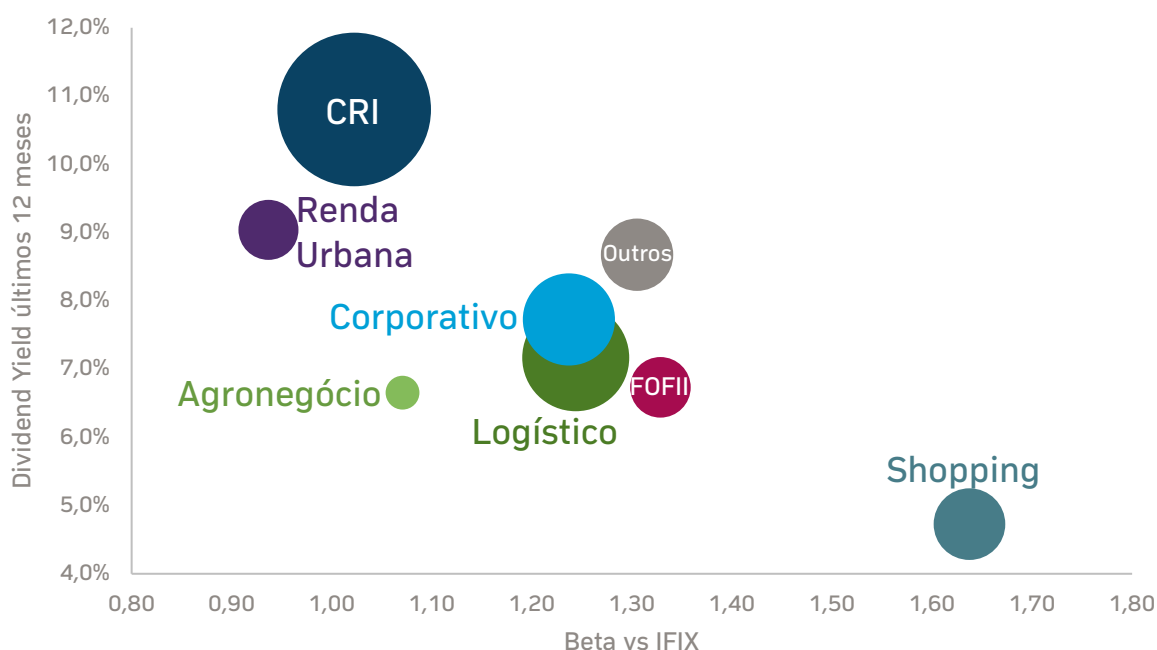
Os FII's de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 34% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

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 pelo Beta dos ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco intrínseco dos ativos que compõem os segmentos.

O segmento de fundos imobiliários de CRI é o que apresenta maior *Dividend Yield* dentre os segmentos e o segundo menor Risco dentre os segmentos do IFIX, tendo a melhor relação Risco vs. Retorno.



te:

Hedge / Bloomberg / B3

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2021, considerando as 1.176.500 cotas no fechamento do mês. Também serão distribuídos R\$ 0,70 por cota para os detentores do recibo do direito de preferência da terceira emissão (HREC14), para os detentores das sobras (HREC15), para a primeira e segunda liquidação da oferta 476 (HREC16 e HREC17) e R\$ 0,17 por cota para a terceira liquidação da oferta 476 (HREC18). O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2021, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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\$).

HREC 11	ago-21	2021	Início
Receita Operacional	2.307.558	9.676.554	11.898.563
CRI - Juros	1.429.942	5.404.529	6.260.620
CRI - Correção Monetária	877.616	4.272.025	5.637.942
Outras Receitas	22.263	60.923	62.911
Fundo de Renda Fixa	22.263	60.923	62.911
Total de Despesas	-91.461	-619.158	-641.069
Despesas Operacionais	-91.461	-619.158	-641.069
Resultado Operacional	2.238.359	9.118.319	11.320.404
Rendimento*	1.965.117	8.566.163	10.667.823
Resultado Médio / Cota**	0,80	0,93	0,90
Rendimento Médio / Cota**	0,70	0,83	0,82

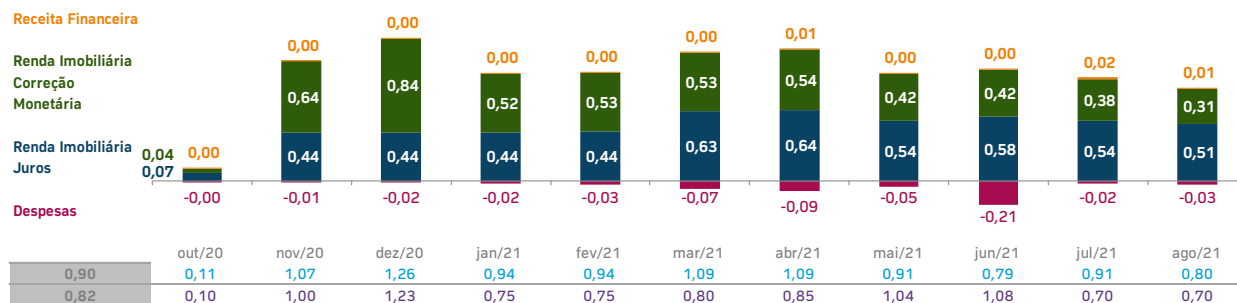
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

**Cota: considera os recibos de subscrição que receberam o mesmo valor de dividendos das cotas.

Fonte: Hedge

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.



Fonte: Hedge.

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 1.853.834 (R\$0,65 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 conforme os fluxos de amortização dos CRIs forem 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.

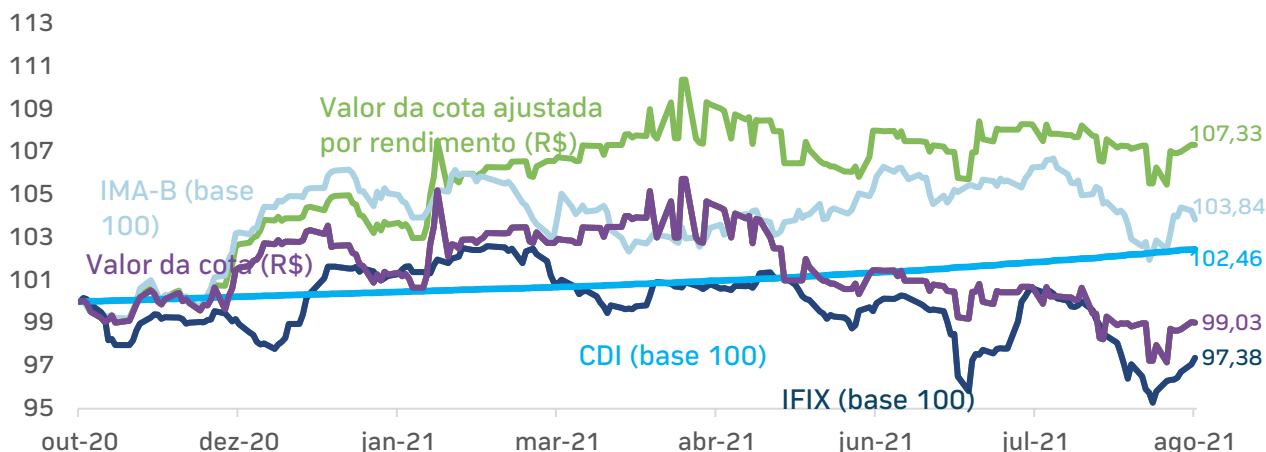
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	ago/21	2021*	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	100,65	101,22	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,70	6,67	1,64	3,79	9,00
Dividend Yield %	0,70%	6,59%	1,65%	3,75%	8,98%
Cota Venda (R\$)	99,03	99,03	99,03	99,03	99,03
Ganho de Capital %	-1,61%	-2,16%	-0,36%	-1,95%	-1,22%
Retorno Total Bruto anualizado %	-9,98%	7,60%	3,45%	3,55%	9,25%
Retorno Total Bruto no período %	-0,91%	4,43%	1,29%	1,80%	7,76%
IMA-B no período %	-1,09%	-0,35%	0,78%	-0,02%	3,84%
IFIX no período %	-2,63%	-3,91%	-3,29%	-4,97%	-2,62%
CDI no período %	0,42%	1,93%	1,46%	1,78%	2,44%

* 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 SECUNDÁRIO

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.

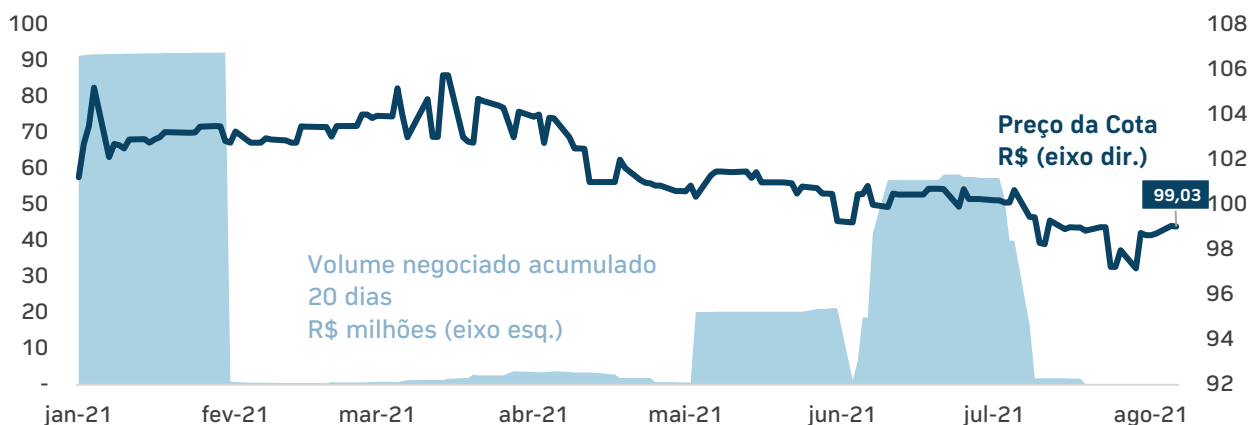
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 99,03, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 281,8 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 97% dos pregões da B3 e teve um giro de 149,8% do total de cotas emitidas.

	ago-21	Início
Presença em Pregões	100%	97%
Volume negociado (R\$ '000)	97	176.208
Volume médio diário (R\$ '000)	4	1.215
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	149,8%

O gráfico abaixo demonstra em seu eixo direito 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.

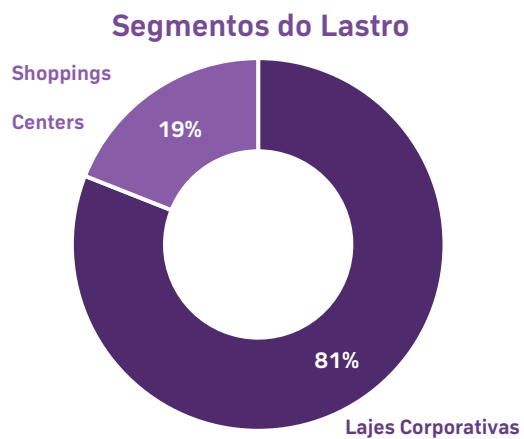
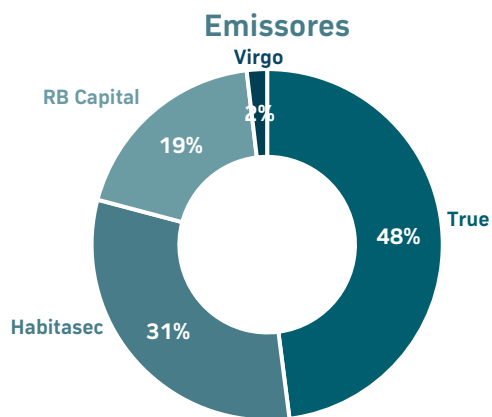
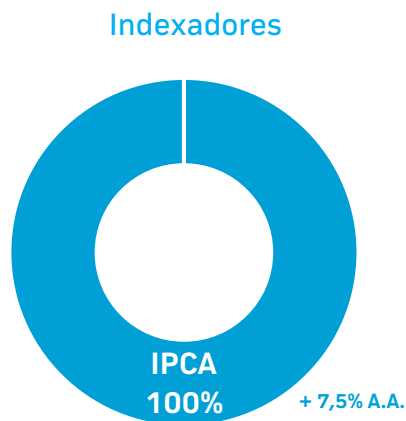
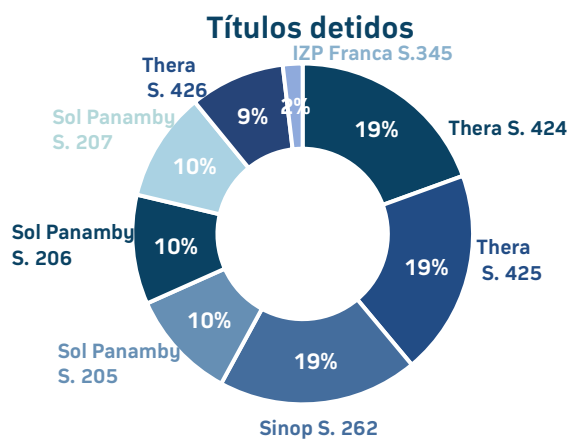
No eixo esquerdo e fundo azul claro é demonstrado o volume acumulado de 20 dias da negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, em milhões de reais.



Fonte: Hedge / B3 / Bloomberg

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de investimentos com base na posição de agosto de 2021. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 271.135.129,15.

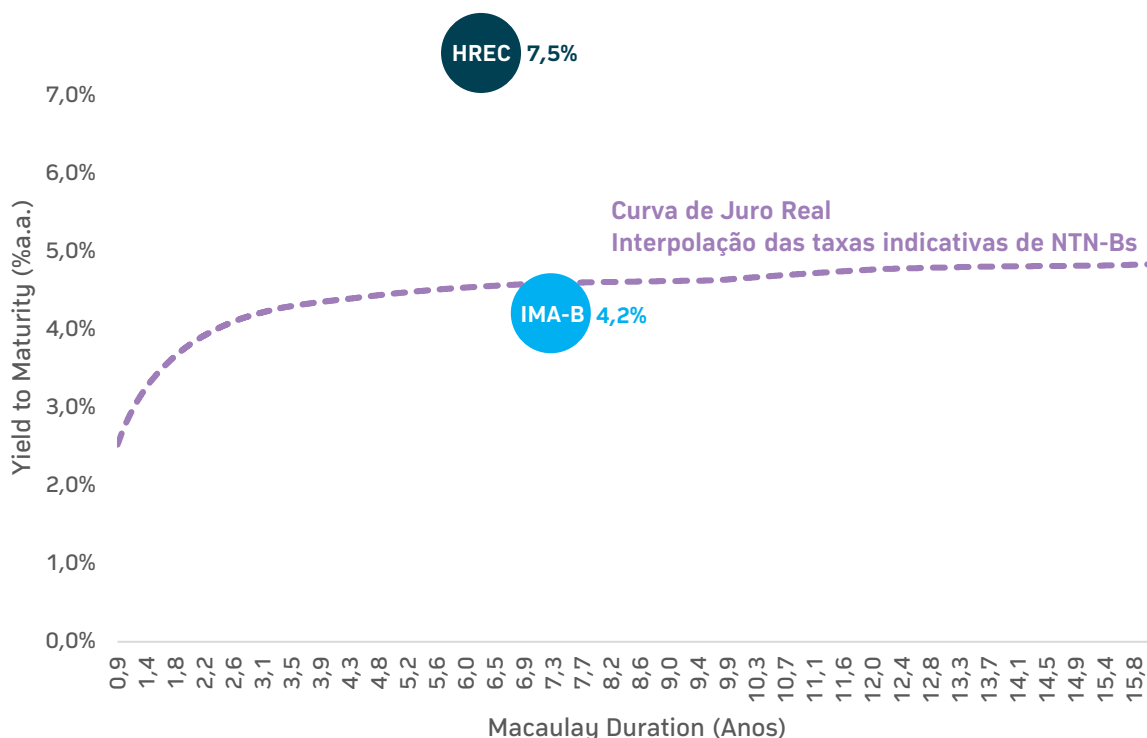


Fonte: Hedge / Itaú.

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de julho. 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 + 7,5% e *duration* de 6,3 anos, tendo um *spread* de 3,0% 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 4,2% e uma *duration* de 7,3 anos.



Fonte: Hedge / Anbima

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Macaulay Duration	G-Spread	BPV (R\$ '000)	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Amort.	Segmento	Cód Cetip
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	28,16	10,4%	set/32	4,85	272	14	IPCA+	5,38%	7,18%	Mensal	Corporativo	20J003014
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	28,16	10,4%	set/32	4,85	272	14	IPCA+	5,38%	7,18%	Mensal	Corporativo	20J003018
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	28,16	10,4%	set/32	4,85	272	14	IPCA+	5,38%	7,18%	Mensal	Corporativo	20J003361
Sinop	RBSec	262 ^a	51,52	19,0%	set/30	5,01	554	26	IPCA+	8,50%	10,01%	Mensal	Shopping	20I079519
Thera	True	424 ^a	52,78	19,5%	jul/41	7,69	220	40	IPCA+	6,25%	6,81%	Mensal	Corporativo	21G006322
Thera	True	425 ^a	52,78	19,5%	jul/41	7,69	220	40	IPCA+	6,25%	6,81%	Mensal	Corporativo	21G006325
Thera	True	426 ^a	24,50	9,0%	jul/41	7,69	220	19	IPCA+	6,25%	6,81%	Mensal	Corporativo	21G006325
IZP Franca	Virgo	345 ^a	5,08	1,9%	ago/31	5,38	279	3	IPCA+	7,50%	7,28%	Mensal	Corporativo	21H081950
			271,14			6,25	301	169	IPCA+	6,43%	7,54%			

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI SolPanamby



São Paulo, SP



Corporativo



12 anos



IPCA + 5,38% a.a.



Garantias:

- AF de imóveis
- Fiança dos sócios
- Fundo de Reserva
- 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% a.a.



Garantias:

- AF de Imóvel
- CF do fluxo de recebíveis
- Fiança dos sócios
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas



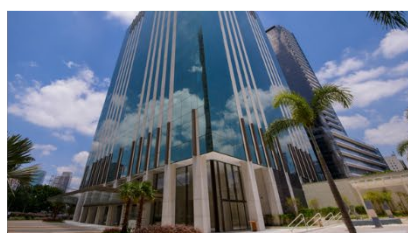
67% de LTV

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.



81% cronograma físico executado

CRI Thera Corporate



São Paulo, SP



Corporativo



20 anos



IPCA +6,25% a.a.



True Sale:

- Cessão fiduciária do compromisso de venda e compra
- 100% dos créditos imobiliários
- Fundo de Despesas



76% de Alavancagem

Recursos destinados para aquisição de dez conjuntos do Edifício Thera Corporate, edifício corporativo AAA localizado na região da Berrini, de quinze andares e 31.634,11 m² de área bruta locável. Os dez conjuntos totalizam 10.586,16 m² de área bruta locável.

CRI IZP Franca



São Paulo, SP



Corporativo



10 anos



IPCA +7,5% a.a.



Garantias

- AF de Imóvel
- Fundo de Despesas



82% de LTV

Recursos destinados para o reembolso de despesas imobiliárias atinentes a construção de edifício padrão AAA no Jardins, com projeto assinado pela Jacobsen Arquitetura. O empreendimento contará com 7.000m² de área privativa de uso misto, sendo 80% comercial e 20% residencial, e contará com escritórios com pé direito duplo e áreas abertas de terraço integradas com projeto paisagístico.



Início das obras: 1º TRI 2022

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 10 de maio de 2021, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, naquela data, teve início a distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do Fundo (“Cotas” e “3ª Emissão”, respectivamente) a serem distribuídas com esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em 13 de agosto de 2021, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM 476.

Foram distribuídas na 3ª Emissão um total de 1.669.500 (um milhão, seiscentas e sessenta e nove mil e quinhentas) Cotas, pelo preço por Cota de R\$ 98,65 (noventa e oito reais e sessenta e cinco centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 164.696.175,00 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil, cento e setenta e cinco reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estavam convertidos em Cotas (HREC11), o seu detentor fez jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de agosto de 2021. A partir de setembro de 2021, com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor passou a fazer jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Em 16 de agosto de 2021, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM 472, que, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestor”), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do fundo (“Novas Cotas” e “4ª Emissão” e “Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472, cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

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. 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