Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



SETEMBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

ATUALIZAÇÕES DO MÊS 4

NEGOCIAÇÃO 6

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI 7

DESEMPENHO DO FUNDO 9

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 13

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS 15

PROCESSO DE INVESTIMENTO 34

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO 35

DOCUMENTOS 36

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Recebíveis Imobiliários FII** 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)**.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL
R$ 9,07

COTA DE MERCADO
R$ 8,26

VALOR DE MERCADO
R$ 426,9 mi

QUANTIDADE DE COTAS
51.685.917

QUANTIDADE DE COTISTAS
2.338

YIELD COTA MERCADO*
IPCA+11,56%
CDI+5,95%

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%[1] 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
Seis 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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge. Data base: setembro-26.
* Yield implícito na cota de mercado no fechamento, bruto de custos do fundo.
[1] 0,60% ao ano se o PL for superior a R$ 1 bi

ATUALIZAÇÕES DO MÊS

RECICLAGEM DA CARTEIRA

Setembro marcou o início de uma movimentação estrutural na carteira do HREC. Os CRIs SolPanamby e Thera, que somam cerca de 42% do PL e foram adquiridos a IPCA + 5,38% e IPCA + 6,25% a.a. respectivamente, serão pré-pagos nos próximos meses. Os recursos estão sendo realocados em operações com taxas mais elevadas, em uma carteira menos concentrada.

Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – CRI SOLPANAMBY

O CRI SolPanamby, que encerrou o mês com posição de R$ 56,6 milhões (12,1% do PL), tem como codevedores o Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11) e o Grupo SolPanamby. Com a aquisição do Shopping Jaraguá Araraquara pelo HGBS11, imóvel que compõe o lastro da operação, a liberação do ativo requer a quitação da parcela do CRI devida pelo Grupo SolPanamby, equivalente a aproximadamente 83% da posição do Fundo. A quitação será realizada pelo saldo devedor na taxa de emissão, de IPCA + 5,38% a.a., acrescido de multa de 2,0%, e ocorrerá ao longo dos próximos meses. Além do resultado gerado pela multa, a operação libera espaço para novas alocações em níveis de spread mais atuais.

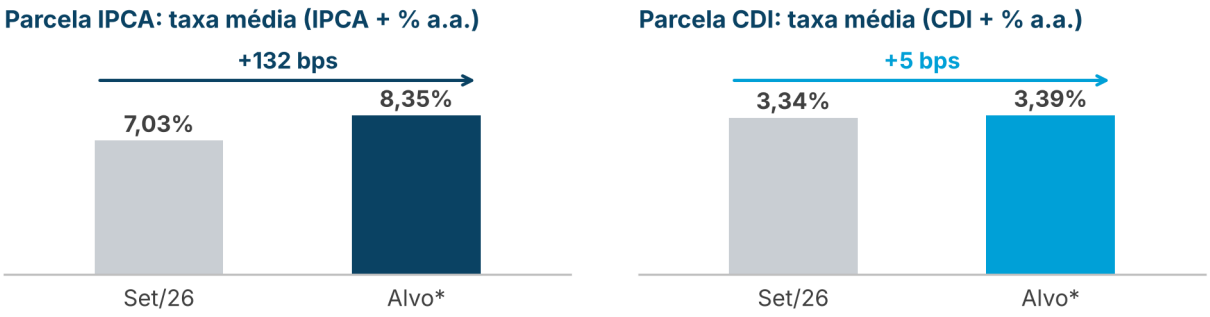
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – CRI THERA

Em 23 de setembro, o Hedge AAA FII (HAAA11), devedor do CRI Thera, concluiu a venda de suas 10 unidades no Thera Corporate por R$ 249,3 milhões. Como a documentação do CRI não permite que o imóvel alienado seja dado em garantia de outra operação, o CRI será pré-pago pelo saldo devedor na taxa de emissão, de IPCA + 6,25% a.a. Somadas as três séries, o CRI Thera representa cerca de 30% do PL do HREC, e o Fundo deverá receber aproximadamente R$ 165 milhões. Como o ativo está marcado a mercado a IPCA + 9,70% a.a., a liquidação pelo valor de curva tem efeito positivo sobre a cota patrimonial.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

No mês, o Fundo também realizou movimentações pontuais de reequilíbrio da carteira, todas na taxa de curva dos ativos. Foi vendida a totalidade da posição no CRI Sinop, além de R$ 10,1 milhões do CRI IZP Haddock 54E 1S, R$ 8,1 milhões do CRI IZP Franca 52E 1S, R$ 6,7 milhões do CRI IZP Cônego II 118E 1S e R$ 1,7 milhão do CRI CNL Aura. Em contrapartida, o Fundo adquiriu R$ 12,8 milhões do CRI IZP Haddock 82E 1S, R$ 6,3 milhões do CRI Quintas Cidade Jardim e R$ 0,5 milhão do CRI Jardim Sul, e integralizou mais R$ 3,1 milhões no CRI HPD Itacema, a CDI + 3,40% a.a. O caixa ao final do mês refere-se a uma alocação realizada no início de outubro.

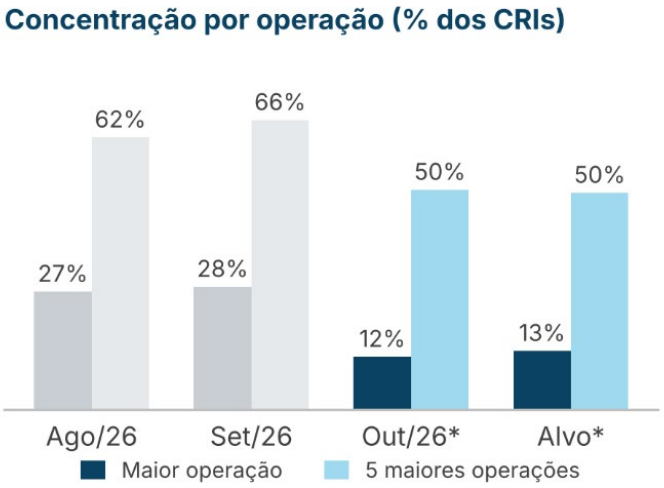
EVOLUÇÃO DA TAXA MÉDIA DE AQUISIÇÃO

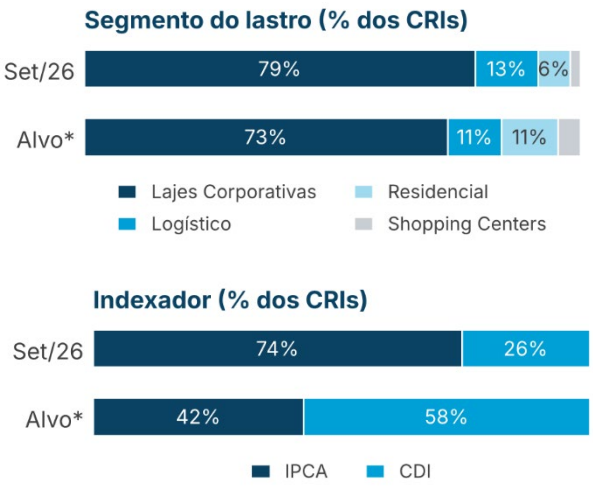


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026 | Taxas de aquisição médias ponderadas pela exposição. *Alvo: considera as amortizações previstas dos CRIs SolPanamby e Thera e a execução do pipeline contratado. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura

A CARTEIRA EM TRANSFORMAÇÃO

Com as amortizações previstas e a alocação do pipeline contratado, a taxa média da parcela em IPCA passa de IPCA + 7,03% a.a., em setembro, para IPCA + 8,35% a.a. na carteira alvo, e a da parcela em CDI, de CDI + 3,34% a.a. para CDI + 3,39% a.a. A carteira também fica menos concentrada: a maior operação, que representava 28% dos CRIs em setembro, passa a representar 13%, e as cinco maiores operações recuam de 66% para 50%. Ao mesmo tempo, aumenta a participação de ativos indexados ao CDI e do segmento residencial. Boa parte das novas operações foi originada pela própria gestora.





PRINCIPAIS MOVIMENTOS PREVISTOS (SET/26 → ALVO)

Movimento	Segmento	Taxa de aquisição	Volume
SAÍDAS			
Pré-pagamento de CRI	Lajes Corporativas	IPCA + 6,25%	≈ R$ 165 mi
Quitação parcial de CRI	Lajes Corporativas	IPCA + 5,38%	≈ R$ 47 mi
Saída de CRI	Shopping Centers	CDI + 2,40%	≈ R$ 10 mi
ENTRADAS			
Novo CRI	Lajes Corporativas	CDI + 3,85%	≈ R$ 72 mi
Novo CRI	Lajes Corporativas	IPCA + 9,20%	≈ R$ 57 mi
Novo CRI	Lajes Corporativas	CDI + 3,40%	≈ R$ 45 mi
Novo CRI	Shopping Centers	CDI + 1,50%	≈ R$ 24 mi
Aumento de posições	Residencial	CDI + 3,40% a 3,87%	≈ R$ 30 mi
Aumento de posições	Lajes Corporativas	CDI + 3,00% a 3,40%	≈ R$ 24 mi

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026 | Taxas de aquisição médias ponderadas pela exposição. *Out/26: carteira prevista para o fechamento de outubro. Alvo: considera as amortizações previstas dos CRIs SolPanamby e Thera e a execução do pipeline contratado. Volumes aproximados, estimados com base no PL de setembro. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

NEGOCIAÇÃO

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

A tabela abaixo apresenta uma análise de sensibilidade do *yield* equivalente da carteira de CRIs, para cada nível de preço de negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

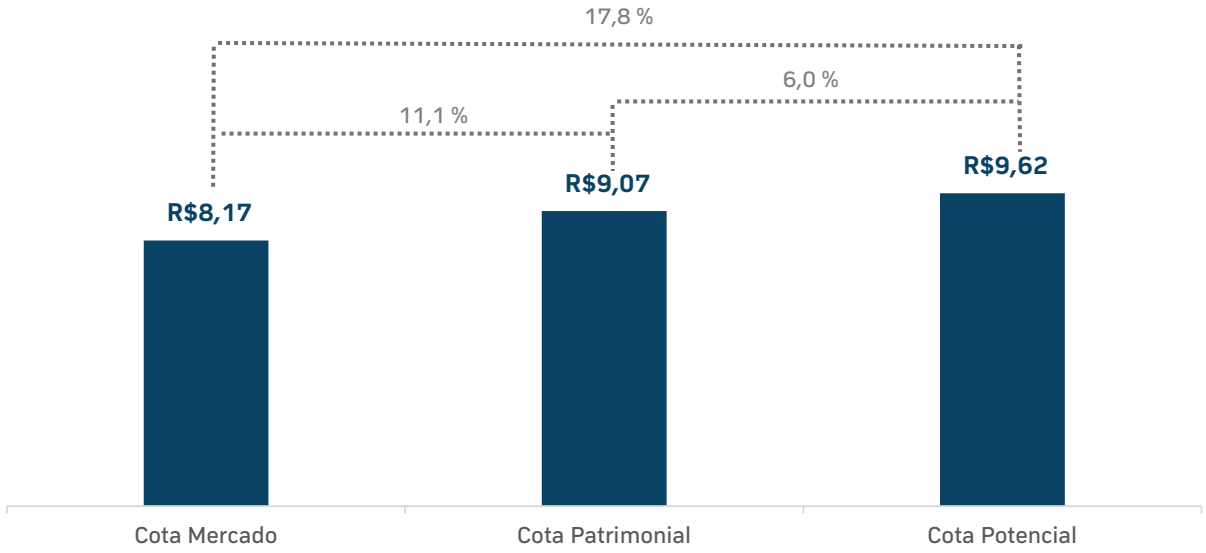
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
7,90	12,60%	**11,80%**	5,52%	6,99%	6,19%
8,00	12,31%	**11,51%**	5,18%	6,70%	5,90%
8,10	12,02%	**11,22%**	4,83%	6,41%	5,61%
8,20	11,73%	**10,93%**	4,48%	6,12%	5,32%
8,30	11,44%	**10,64%**	4,13%	5,83%	5,03%
8,40	11,15%	**10,35%**	3,78%	5,54%	4,74%
8,50	10,86%	**10,06%**	3,44%	5,26%	4,46%
8,60	10,57%	**9,77%**	3,09%	4,97%	4,17%
8,70	10,29%	**9,49%**	2,74%	4,68%	3,88%

Fonte: Hedge | Data base 30/09/2026

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R$ 8,17**, já descontado o rendimento anunciado, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R$ 9,07**. O preço médio de captação do HREC considerando as emissões já realizadas pelo Fundo, à qual a cota patrimonial retornará se o fundo receber o pagamento integral dos CRIs que detém em sua carteira, é de **R$ 9,62**.

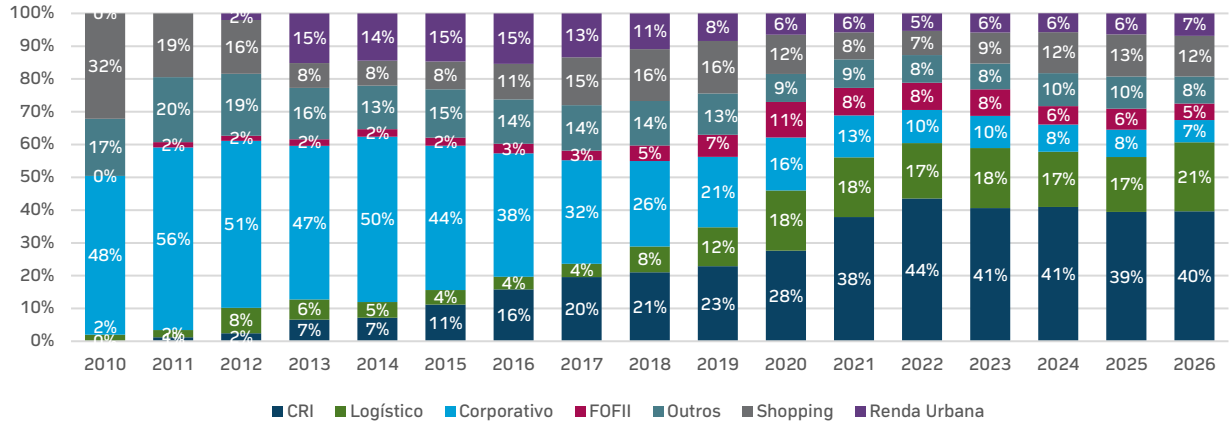


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026 | Cota de Mercado desconta o rendimento anunciado para ser comparável a Cota Patrimonial, que também desconta o rendimento ao final do mês.

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FIIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 40% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

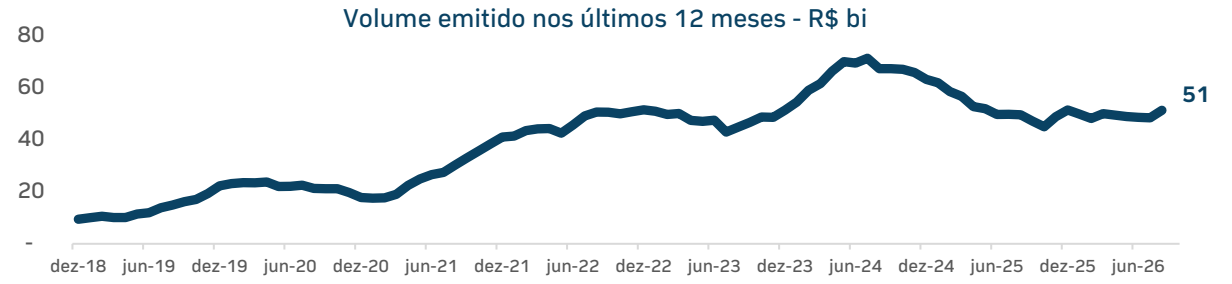
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/09/2026

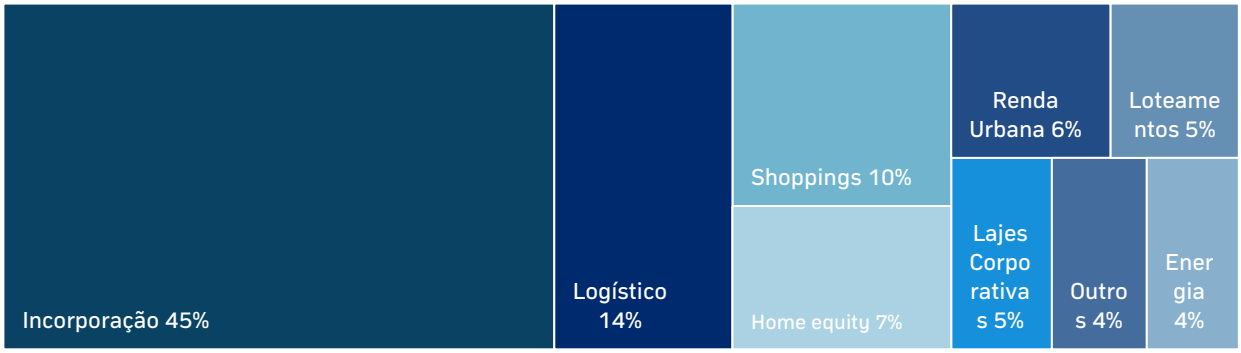
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

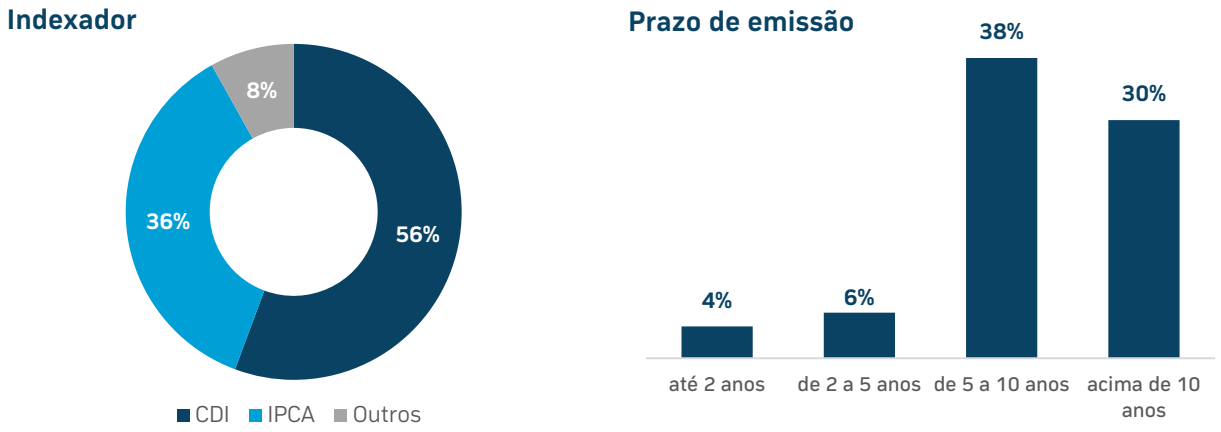
No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R$ 51 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.



Fonte: Hedge / Aboda / Cetip | Até 30/09/2026

Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.





Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Aboda / Cetip | Até 30/09/2026

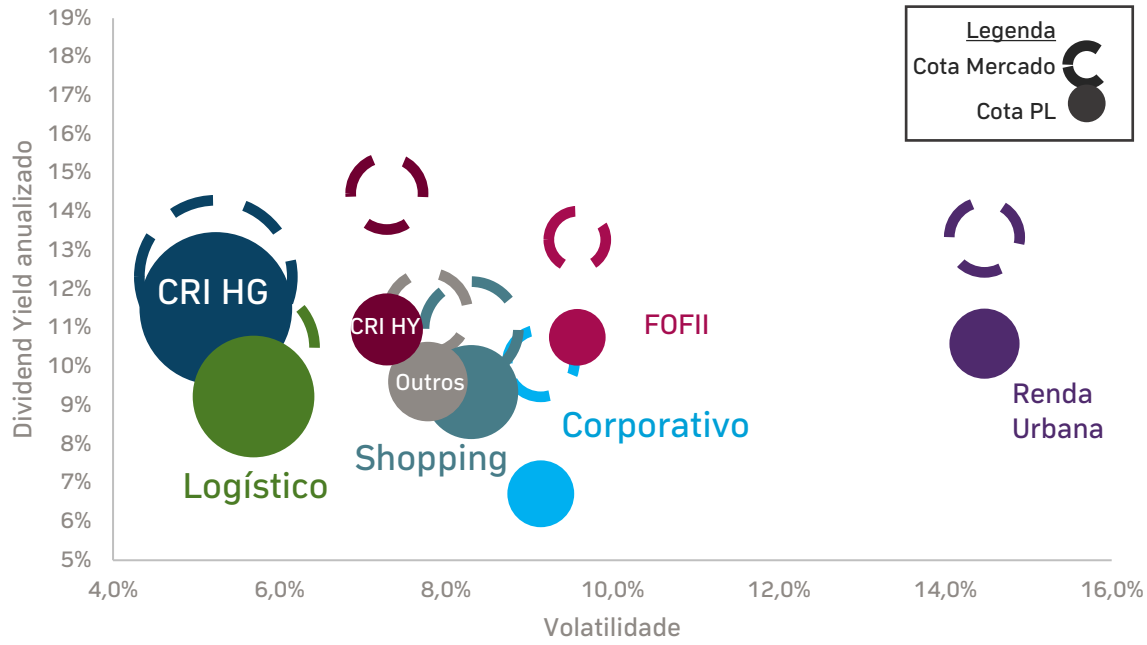
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

O Retorno é demonstrado pelo *Dividend Yield*, considerando a anualização do último dividendo anunciado.

O Risco é mensurado pela Volatilidade de mercado da cesta de ativos que compõem cada segmento.

As linhas pontilhadas demonstram o posicionamento dos segmentos de acordo com a cotação de mercado. Quanto mais distante do círculo preenchido estiver o círculo pontilhado, maior o ágio, caso o pontilhado esteja abaixo, ou deságio, caso o pontilhado esteja acima, em relação ao valor patrimonial do segmento.

Há que se destacar que FIIs de papel (CRIs e FOFIIs) tem sua cota patrimonial reavaliada diariamente, enquanto fundos de tijolo também tem marcação diária, porém a atualização do valor dos imóveis e seu impacto na cota PL ocorre anualmente.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/09/2026

O segmento de fundos imobiliários de CRI High Grade representa cerca de 33% do IFIX e é o que apresenta a melhor relação risco vs. retorno.

DESEMPENHO DO FUNDO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,095 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026, com pagamento em 15 de outubro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2026.

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 operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R$).

Resultado	set/26	R$/Cota	2º Sem 2026	R$/Cota[1]
Receita Operacional	**5.535.854**	**0,107**	**17.129.441**	**0,110**
CRI - Juros	3.818.896	0,074	12.385.827	0,080
CRI - Correção Monetária	1.716.958	0,033	4.743.614	0,031
Outras Receitas	**75.423**	**0,001**	**167.250**	**0,001**
Renda Fixa	75.423	0,001	167.250	0,001
Outras Receitas	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	**-792.371**	**-0,015**	**-2.473.402**	**-0,016**
Despesas Operacionais	-378.604	-0,007	-851.954	-0,005
Despesas Financeiras	-413.768	-0,008	-1.621.448	-0,010
Resultado Operacional	**4.818.906**	**0,093**	**14.823.289**	**0,096**
Rendimento	**4.910.162**	**0,095**	**14.730.486**	**0,095**

[1]R$/cota médio.
Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

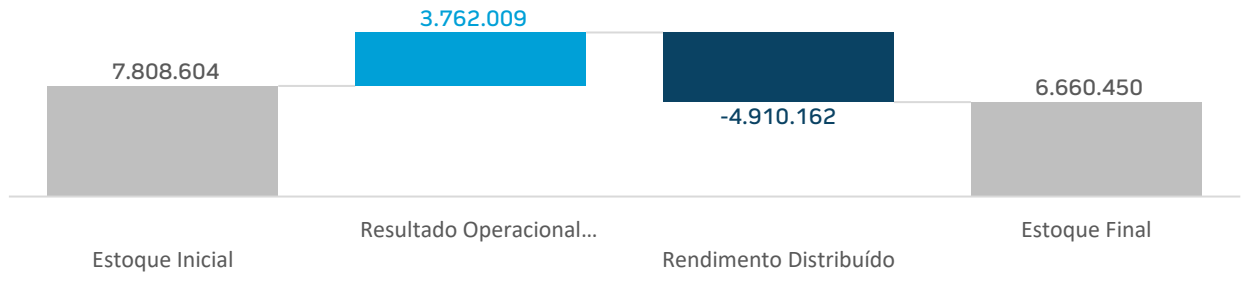
ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R$ 0,060 por cota de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R$ 0,068 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

Há em conjunto **R$ 0,129 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo**.

O gráfico abaixo demonstra a composição total do estoque de rendimento do fundo, correspondendo tanto a parte retida nos CRIs, quanto a convertida em caixa.

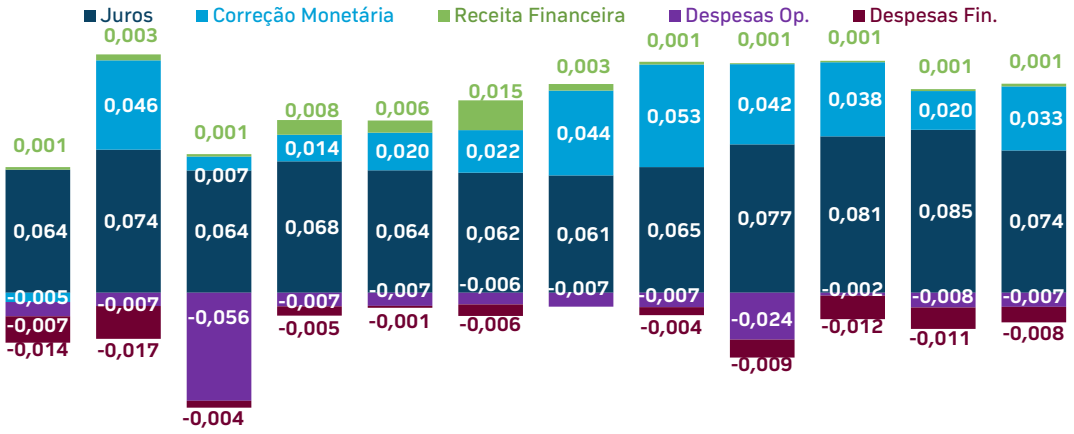


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes 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 dos títulos, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FIIs.

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



	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	Média 12m
Resultado	0,039	0,100	0,012	0,078	0,082	0,088	0,101	0,108	0,086	0,107	0,087	0,093	0,082
Rendimento	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,088
Resultado Acumulado	0,097	0,117	0,050	0,047	0,049	0,057	0,063	0,076	0,067	0,078	0,070	0,068	-

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

No mês de setembro de 2025 o componente de correção monetária contém o destravamento de resultado que estava acumulado em CRIs, através do giro destas posições.

Nos meses de junho e dezembro ocorre o pagamento da taxa de performance, calculada com base no desempenho semestral. Como resultado, a despesa operacional tende a ser maior nesses períodos caso o desempenho do fundo supere o benchmark.

A estrutura de alavancagem do fundo foi desenhada com flexibilidade, permitindo ao HREC encerrar as operações compromissadas a qualquer momento, o que possibilita o desmonte da alavancagem sempre que houver condições favoráveis.

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.

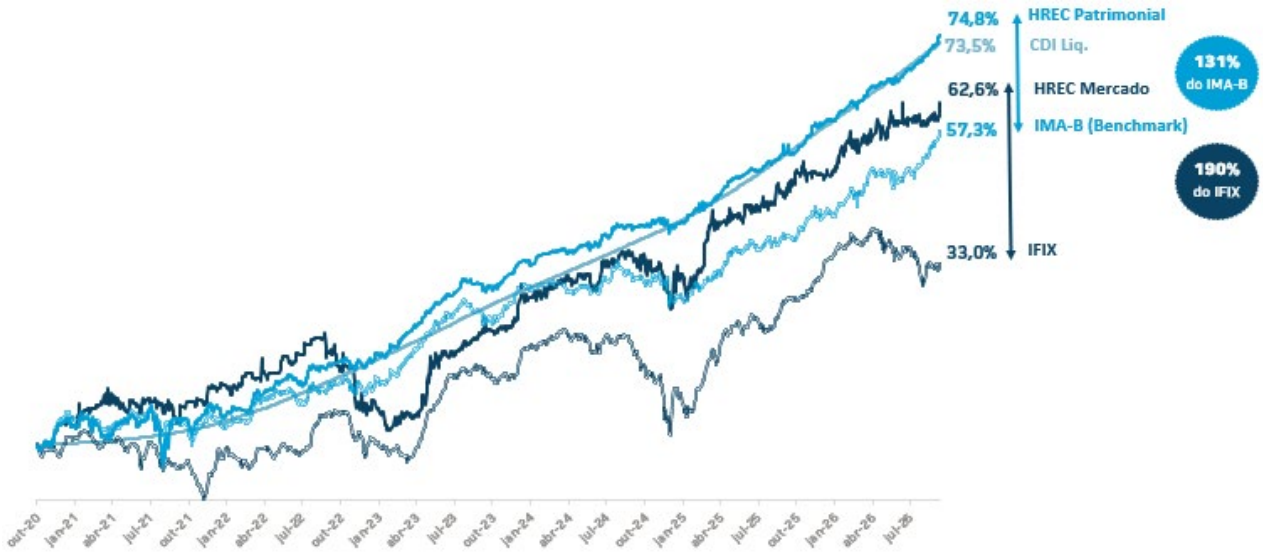
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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%.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	set/26	2026	12 m	Início
Cota Inicial em Bolsa (R$)	8,00	8,19	8,40	10,00
Rendimento (R$/Cota)	0,095	0,795	1,040	6,210
Dividend Yield	1,19%	9,71%	12,38%	62,10%
Cota Final em Bolsa (R$)	8,26	8,26	8,26	8,26
Ganho de Capital	3,25%	0,85%	-1,67%	-17,40%
Retorno Total Bruto	4,44%	10,56%	10,71%	44,70%
TIR bruta Mercado	**4,46%**	**11,07%**	**11,38%**	**62,55%**
CDI Bruto	1,08%	10,51%	14,48%	86,45%
TIR Líq. Mercado	**3,81%**	**10,89%**	**11,38%**	**62,55%**
CDI Líq.	0,92%	8,93%	12,31%	73,48%
Cota Inicial Patrimonial[1]	8,96	8,94	8,74	10,00
Cota Final Patrimonial[1]	9,16	9,16	9,16	9,16
Dividend Yield	1,06%	8,89%	11,89%	62,10%
Variação Cota PL	2,22%	2,46%	4,80%	-8,36%
TIR Bruta PL[2]	**3,30%**	**11,85%**	**17,69%**	**74,80%**
IMA-B Bruto	3,15%	10,11%	13,88%	57,27%
IFIX Bruto	-0,20%	-0,53%	4,62%	32,99%

[1]Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.
[2] TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital
Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

RENTABILIDADE ACUMULADA

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. 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.

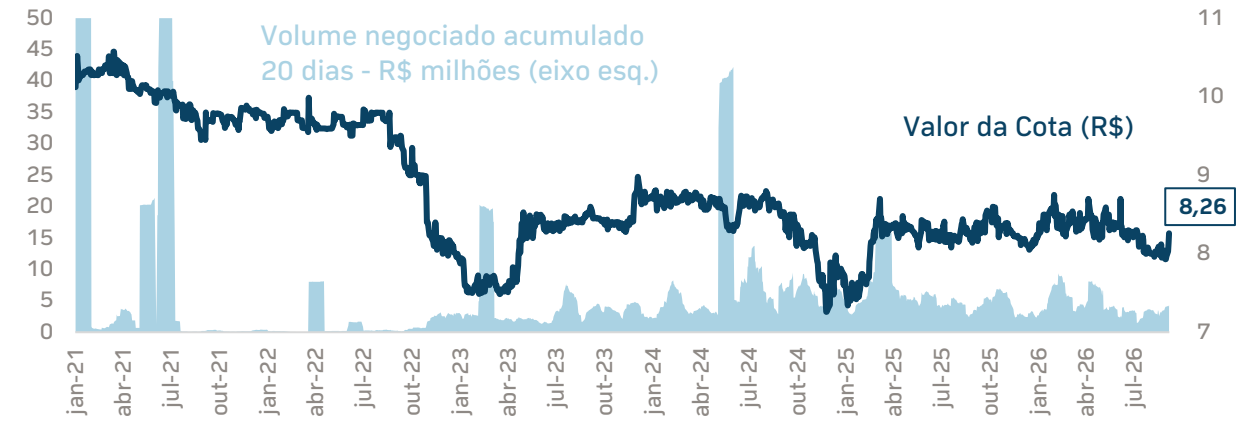


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026. | CDI líquido de imposto de renda na alíquota de 15%.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 8,26, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 426,9 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 9,07. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 15,1% das cotas do Fundo.

Negociação B3	set-26	2026	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ '000)	4.455	42.473	57.081
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	11,7%	15,1%



Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R$ 539.578.392,68 com base na posição de setembro de 2026, é composta por uma posição de 105,4% em CRI e 9,7% em renda fixa.

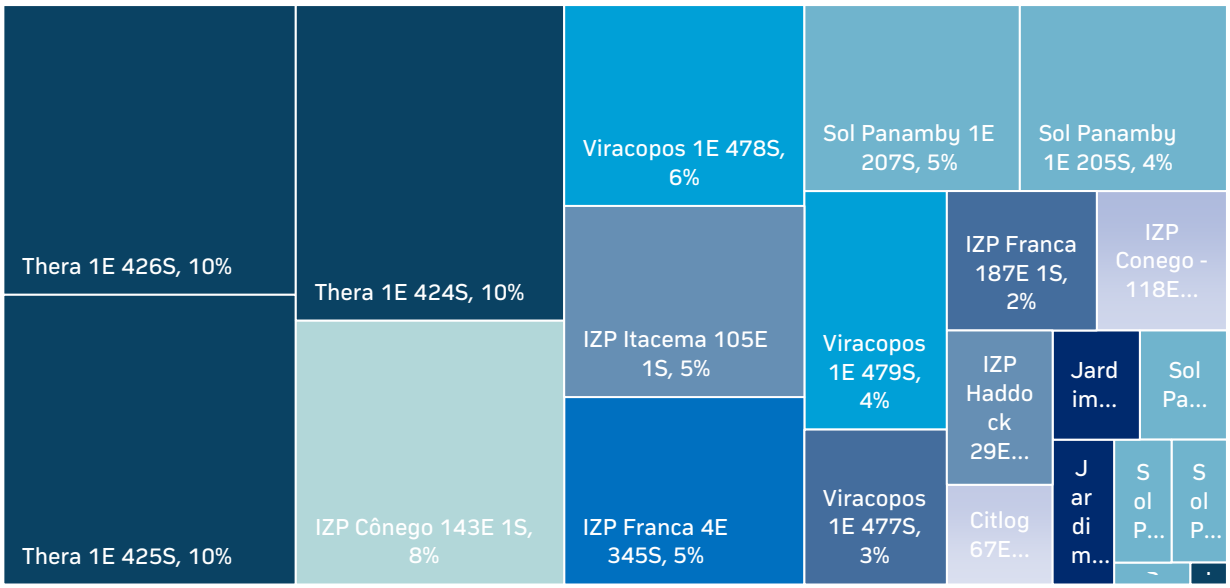


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

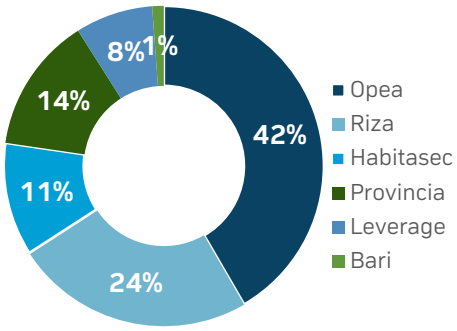
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R$ 494.076.659.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

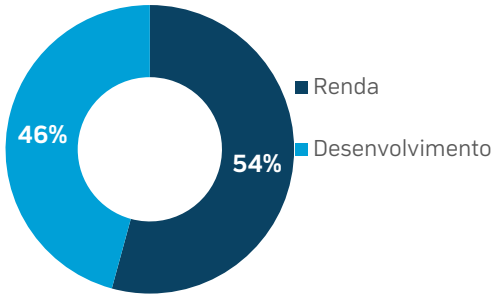


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

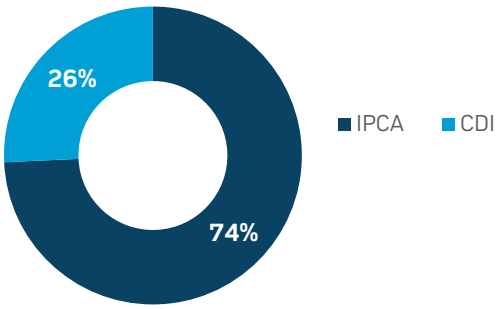
EMISSORES (% de CRIs)



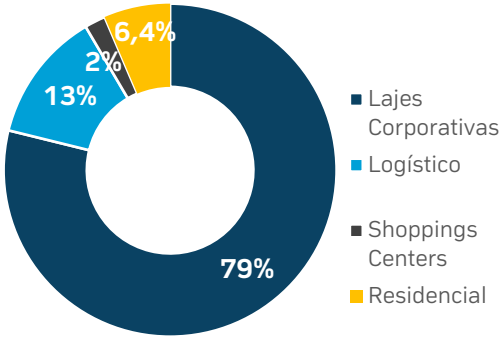
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

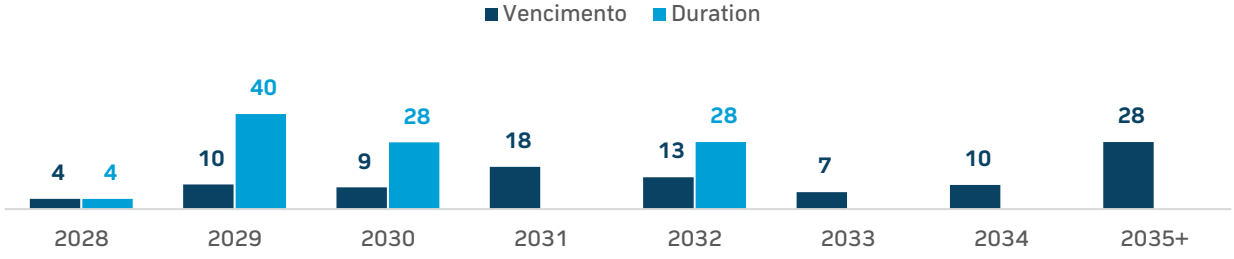


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	99%
Cidade de São Paulo	80%
Minas Gerais	1%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)

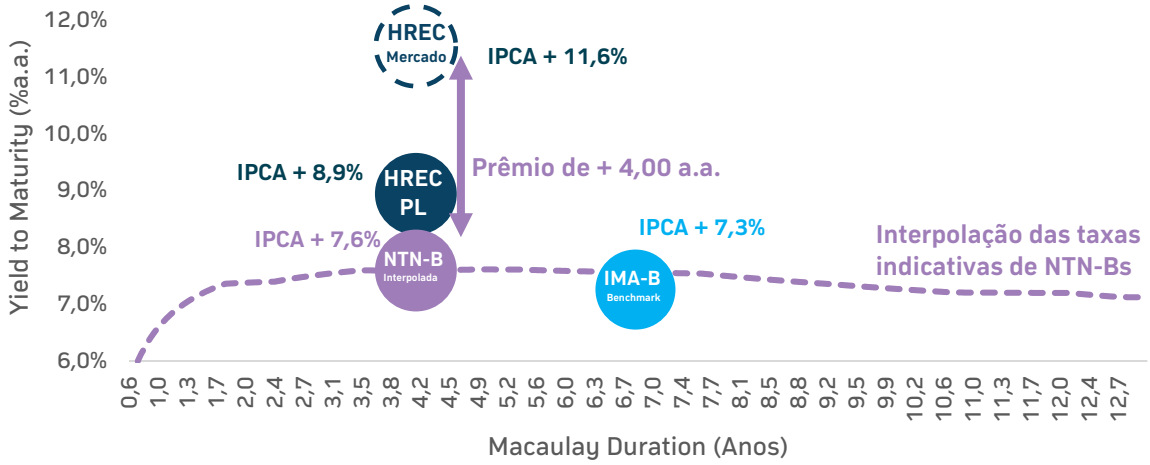


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo apresenta o posicionamento da carteira IPCA+ no mês, com o eixo vertical exibindo o *Yield to Maturity*, o horizontal a *duration* e a linha pontilhada representando a curva interpolada de Juro Real (Tesouro IPCA+).
A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado (cota patrimonial), fechou o mês com *yield* de IPCA + 8,9%, duration de 4,1 anos. O IMA-B registrou *yield* de IPCA + 7,3% e duration de 6,8 anos. **Com a cota de mercado, o *yield* da carteira é IPCA + 11,6% a.a.**



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 30/09/2026

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM
Thera	Corp.	OPEA	21G0063228	1ª	424ª	46	9,9	jul/41	5,7	212	IPCA	6,25	9,70
			21G0063256		425ª	46	9,9	jul/41	5,7	212		6,25	9,70
			21G0063257		426ª	46	9,9	jul/41	5,7	212		6,25	9,70
Viracopos	Log.	OPEA	21L0354209	1ª	477ª	12	2,6	dez/31	3,5	57	IPCA	6,75	8,17
			21L0355069		478ª	26	5,6	dez/31	3,5	57		6,75	8,17
			21L0355178		479ª	19	4,0	dez/31	3,5	57		6,75	8,17
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	21	4,5	set/32	2,8	132	IPCA	5,38	6,13
			20J0030180		206ª	5	1,1	set/32	2,8	132		5,38	4,65
			20J0033610		207ª	22	4,7	set/32	2,8	132		5,38	4,65
			20J0947707		348ª	4	0,8	set/32	2,8	132		5,38	6,13
			20J0947706		349ª	1	0,2	set/32	2,8	132		5,38	4,65
			20J0947705		350ª	4	0,8	set/32	2,8	132		5,38	4,65
CitLog Varginha	Log.	BARI	26C3724930	67ª	1ª	6	1,2	mar/31	3,7	119	IPCA	8,94	8,79
IZP Itacema	Corp.	RIZA	23H1627566	105ª	1ª	25	5,4	ago/33	3,2	368	IPCA	9,00	11,26
IZP Cônego	Corp.	RIZA	24B1427981	143ª	1ª	39	8,2	fev/34	3,4	214	IPCA	9,38	9,74
IZP Franca	Corp.	RIZA	21H0819500	4ª	345ª	25	5,2	ago/31	2,6	259	IPCA	8,02	10,04
			24J0943858	187ª	1ª	11	2,4	out/34	3,5	259		9,25	10,19
IZP Haddock	Corp.	RIZA	22K0016381	29ª	1ª	9	1,9	nov/32	2,7	341	IPCA	8,75	10,90
			22K0016415		2ª	0	0,1	dez/32	2,7	341		8,75	10,90
						367	**78,3**		**4,1**	**193**	**IPCA+**	**7,03**	**8,95**
Paladin HLD Itacema	Res.	PROVINCIA	25J2851490	122ª	1ª	8	1,8	out/28	1,7	336	CDI	3,40	3,40
HPD Itacema	Corp.	PROVINCIA	25L2385071	131ª	1ª	37	7,8	dez/29	2,5	334	CDI	3,40	3,40
IZP Franca	Corp.	LEVERAGE	25J4652042	52ª	1ª	4	0,9	nov/29	2,4	334	CDI	3,40	3,40
IZP Haddock	Corp.	LEVERAGE	25J4653545	54ª	1ª	0	0,0	nov/29	2,4	334	CDI	3,40	3,40
			26E3429212	82ª	1ª	34	7,3	mai/30	2,7	334		3,40	3,40
CNL Aura	Res.	RIZA	25F8630698	286ª	1ª	11	2,3	jun/30	2,8	380	CDI	3,87	3,87
IZP Cônego	Corp.	PROVINCIA	25H3653543	118ª	1ª	10	2,1	ago/29	2,3	295	CDI	3,00	3,00
Quintas Cidade Jardim	Res.	PROVINCIA	25L2399538	134ª	1ª	13	2,7	mar/28	1,3	347	CDI	3,50	3,50
Jardim Sul	Shop.	OPEA	23F2356518	197ª	1ª	5	1,0	jun/33	2,8	233	CDI	2,40	2,41
			23F2356527	198ª	1ª	5	1,1	jun/33	2,8	233		2,40	2,41
						127	**27,1**		**2,4**	**328**	**CDI+**	**3,34**	**3,34**
						494	**105,4**		**3,7**	**228**			

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026 | Definições:
Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.
Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.
Taxa Aquisição: Taxa média de aquisição do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B/LFT de referência acrescida do Spread.

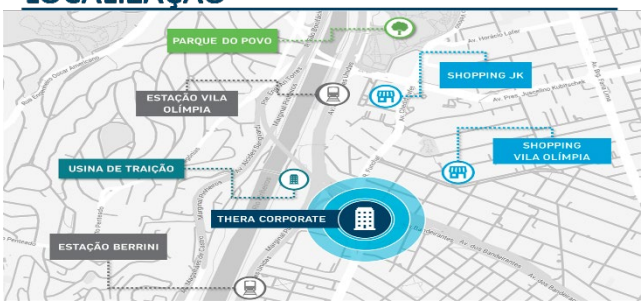
CRI THERA

Reembolso da aquisição de 5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m², adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO*	TAXA MTM*	SPREAD*	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,25%	IPCA + 9,70%	212 bps	R$ 193,7 mi	5,7 anos



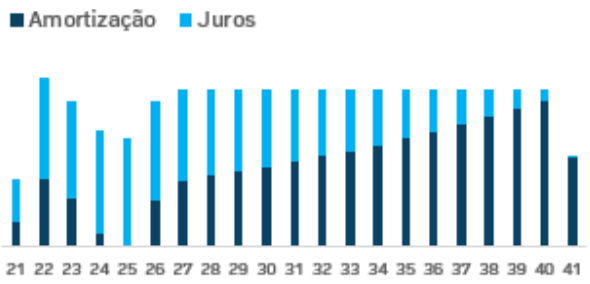
LOCALIZAÇÃO



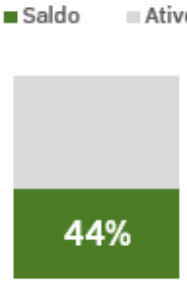
PRAZO

Data de emissão	08/07/2021
Prazo	240 meses
Data de vencimento	08/07/2041
Aniversário	8º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

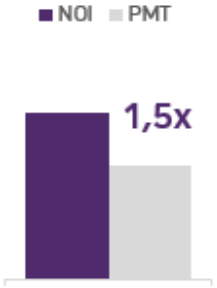
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão OPEA (oferta para profissionais)		
Série	424ª	425ª	426ª
Código Cetip	21G0063228	21G0063256	21G0063257
Volume emitido	R$ 54,1 milhões	R$ 54,1 milhões	R$ 54,1 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Regime Fiduciário		
Razão de garantia	-		
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.		
Custodiante|Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	-		
Fundo de Despesas	R$ 149.692 com mínimo de R$ 84.000		
Multa pré pagamento	Até ago/2022 – 1,00% | ago/2023 – 0,50% | ago/24 – 0,25%		

CRI VIRACOPOS

Reembolso da aquisição de um Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes, adquirido pelo fundo Hedge Logística FII, fundo de portfólio de logística administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 8,17%	57 bps	R$ 139,2 mi	3,5 anos

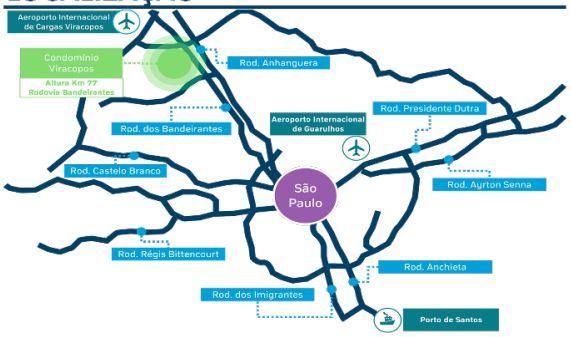




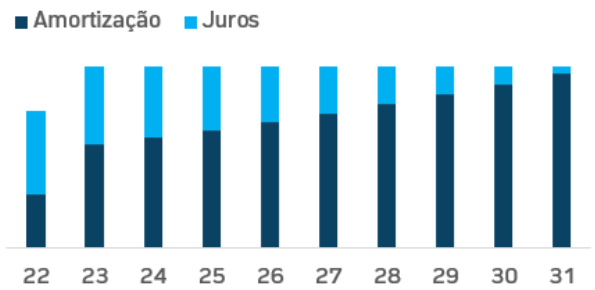
PRAZO

Data de emissão	15/12/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	15/12/2031
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



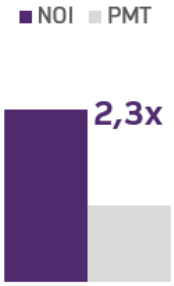
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 477	Série 478	Série 479
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão OPEA (oferta para profissionais)		
Série	477ª	478ª	479ª
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R$ 35 milhões	R$ 70 milhões	R$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade | AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	253% do saldo devedor, equivalente a 40% de LTV		
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.		
Custodiante|Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	-		
Fundo de Despesas	R$ 200.000 com mínimo de R$ 150.000		
Multa pré pagamento	Sem multa	1,00% x duration remanescente	

CRI SOLPANAMBY

Operação de antecipação do fluxo de locações gerados por imóveis corporativos em São Paulo, pertencentes ao Grupo SolPanamby.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 5,38%	IPCA + 4,66%	261 bps	R$ 57,0 mi	2,7 anos







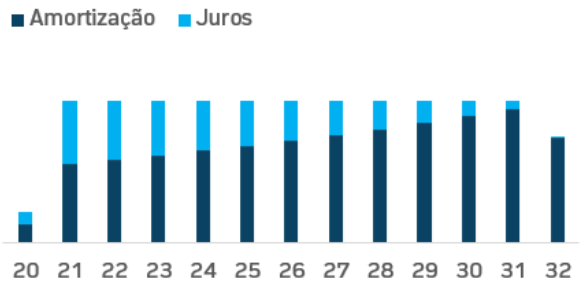
PRAZO

Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	Mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



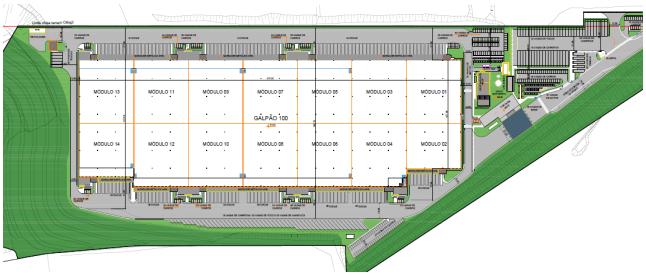
	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª - Sen.	206ª – Sen.	207ª – Sen.	348ª – Sub.	349ª – Sub.	350ª – Sub.
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610	20J0947707	20J0947706	20J0947705
Volume emitido	R$ 25,5 mm	R$ 25,5 mm	R$ 25,5 mm	R$ 4,5 mm	R$ 4,5 mm	R$ 4,5 mm
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários					
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)					
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis | Fiança e coobrigação dos sócios					
Razão de garantia	413% do saldo devedor, equivalente a 24% de LTV					
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda.					
Custodiante|Escriturador	Vórtx DTVM Ltda. | Itaú Unibanco S.A.					
Fundo de Reserva	2 meses de PMT					
Multa pré pagamento	2,0% sobre o saldo devedor					

CRI CITLOG 67E 1S

Financiamento da aquisição de participação no ativo logístico Citlog Sul de Minas 3, localizado em Varginha–MG, com cerca de 80.000m² de ABL, por meio da emissão de CRI lastreado no contrato de compra e venda (CCV).

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 8,79%	119 bps	R$ 77,8 mi	3,7 anos





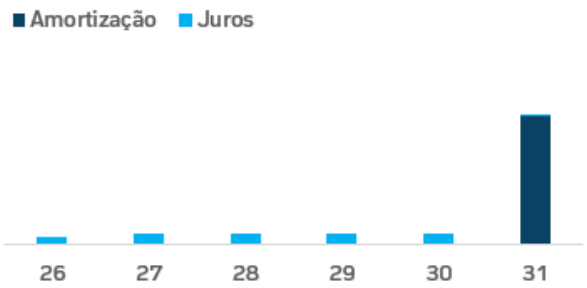
PRAZO

Data de emissão	17/03/2026
Prazo	60 meses
Data de vencimento	12/03/2031
Aniversário	12º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	3 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



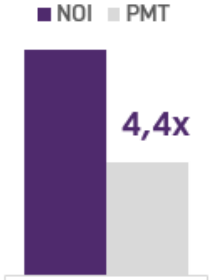
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série única
Securitizadora	Bari Securitizadora S.A.
Emissão	67ª emissão (para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	26C3724930
Volume emitido	R$ 75 milhões
Lastro	Contrato de compra e venda
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel
Razão de garantia	380% do saldo devedor, equivalente a 26% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custod/Escrit	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R$ equivalente a 2 meses de despesas recorrentes da operação
Multa pré pgto	2% sobre o saldo devedor, limitado a 98% do saldo.

CRI IZP CÔNEGO 143E 1S

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto do Studio mk27, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 9,74%	214 bps	R$ 39,5 mi	3,4 anos



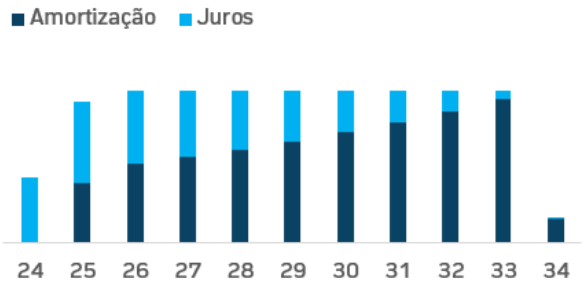
LOCALIZAÇÃO



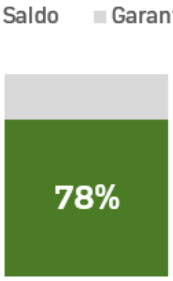
PRAZO

Data de emissão	09/02/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/02/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

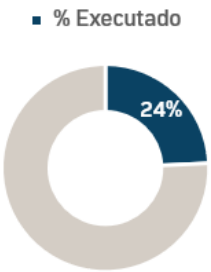
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A
Emissão	143ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	24B1427981
Volume emitido	R$ 40 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	129% do saldo devedor, equivalente a 78% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A.
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini – CHP | Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até fev/25 – vedado | fev/26 – 3,00% | fev/27 – 1,5% | fev/29 – 0,5%

CRI IZP CÔNEGO II 118E 1S

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto do Studio mk27, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	295 bps	R$ 46,2 mi	2,3 anos



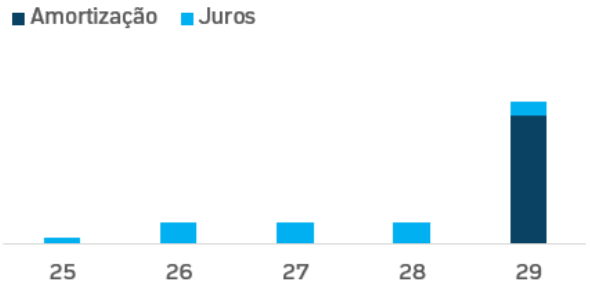
LOCALIZAÇÃO



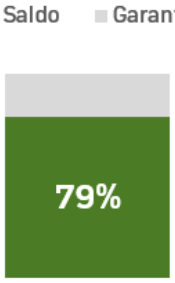
PRAZO

Data de emissão	22/08/2025
Prazo	48 meses
Data de vencimento	13/08/2029
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

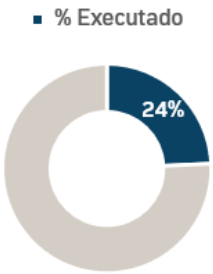
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Província Companhia Securitizadora S.A.
Emissão	118ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25H3653543
Volume emitido	R$ 45,9 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis | CF de Recebíveis
Razão de garantia	126% do saldo devedor, equivalente a 79% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R$ 30.000
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | Até Habite-se – 1,50% | Pós-Habite-se – 0,50%

CRI IZP FRANCA 52E 1S

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI +3,40%	CDI + 3,40%	334ps	R$ 24,9 mi	2,4 anos











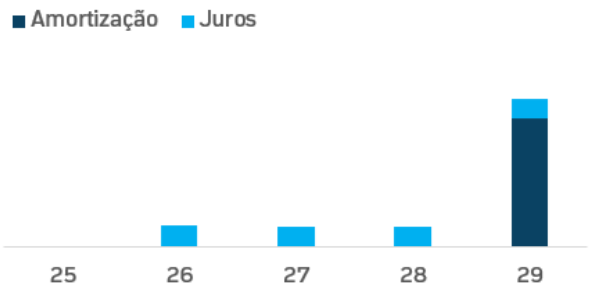
LOCALIZAÇÃO



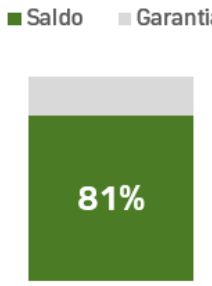
PRAZO

Data de emissão	30/10/2025
Prazo	48 meses
Data de vencimento	07/11/2029
Aniversário	4º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

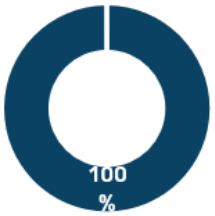
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Leverage Companhia Securitizadora
Emissão	52ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	25J4652042
Volume emitido	R$ 24,7 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	124% do saldo devedor, equivalente a 81% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R$ equivalente a 1 PMT
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | Até Habite-se – 1,50% | Pós-Habite-se – 0,50%

CRI IZP FRANCA – S. 345ª

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,50%	IPCA + 10,04%	259 bps	R$ 26,0 mi	2,6 anos











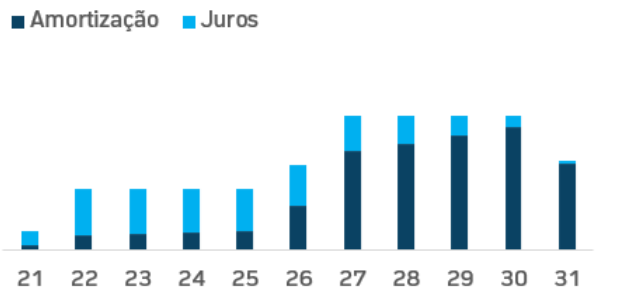
LOCALIZAÇÃO



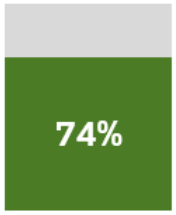
PRAZO

Data de emissão	23/08/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	18/08/2031
Aniversário	18º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

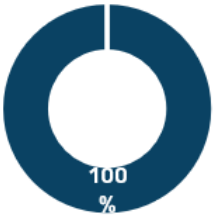
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 345
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A
Emissão	4ª emissão (oferta para profissionais)
Série	345ª
Código Cetip	21H0819500
Volume emitido	R$ 23 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	135% do saldo devedor, equivalente a 74% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R$72.524 com mínimo de R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 – vedado | set/2023 – 3,00% | set/24 – 1,5% | set/26 – 0,5%

CRI IZP FRANCA – S. 1ª

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,25%	IPCA + 10,19%	259 bps	R$ 18,8 mi	3,5 anos











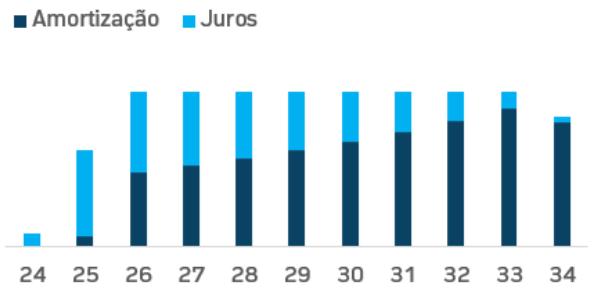
LOCALIZAÇÃO



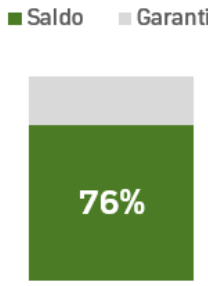
PRAZO

Data de emissão	15/10/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/10/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

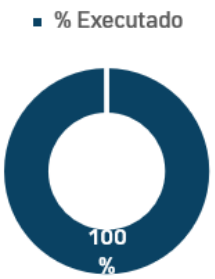
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A
Emissão	187ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	24J0943858
Volume emitido	R$ 18,4 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	132% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM | ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R$110.000 com mínimo de R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até out/26 – vedado | out/27 – 3,00% | out/28 – 1,5% | set/30 – 0,5%

CRI IZP HADDOCK

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,75%	IPCA + 10,90%	341 bps	R$ 27,6 mi	2,7 anos



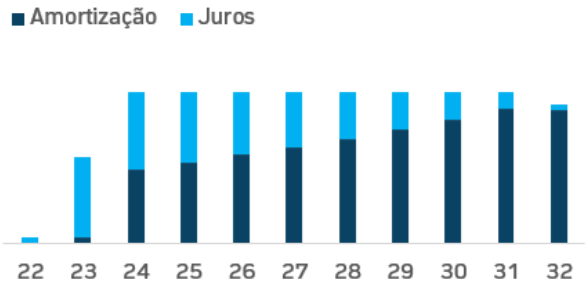
LOCALIZAÇÃO



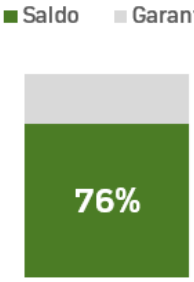
PRAZO

Data de emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	04/11/2032
Aniversário	4º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

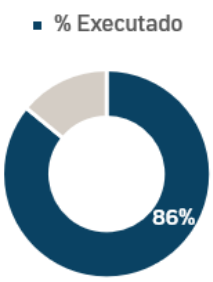
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R$ 13,5 milhões	R$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	132% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini CHP | Itaú Unibanco S.A.	
Fundo de Despesas	R$ 90.000 com mínimo de R$ 30.000	
Multa pré pagamento	Até nov/2023 – vedado | nov/24 – 3,00% | nov/25 – 1,5% | nov/27 – 0,5%	

CRI IZP HADDOCK 54E 1S

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 20,7 mi	2,4 anos



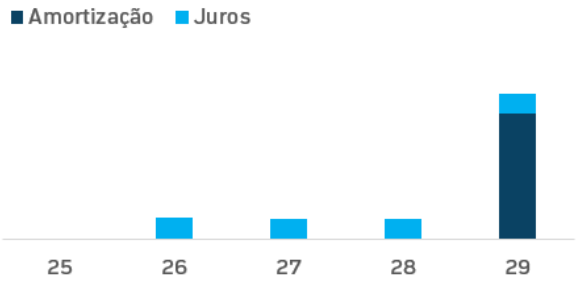
LOCALIZAÇÃO



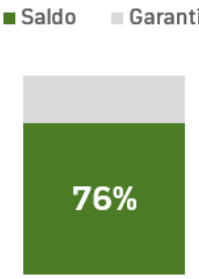
PRAZO

Data de emissão	30/10/2025
Prazo	48 meses
Data de vencimento	07/11/2029
Aniversário	4º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

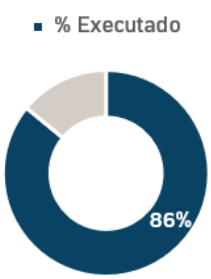
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Leverage Companhia Securitizadora
Emissão	54ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	25J4653545
Volume emitido	R$ 20,5 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	131% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R$ equivalente a 1 PMT
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | Até Habite-se – 1,50% | Pós-Habite-se – 0,50%

CRI IZP HADDOCK 82E 1S

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 32,8 mi	2,7 anos



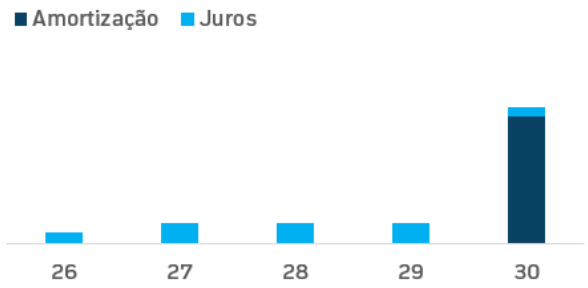
LOCALIZAÇÃO



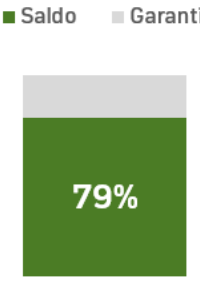
PRAZO

Data de emissão	15/05/2026
Prazo	48 meses
Data de vencimento	08/05/2030
Aniversário	8º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

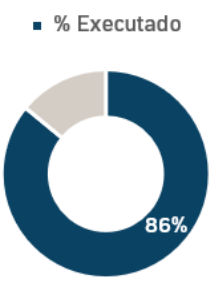
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Leverage Companhia Securitizadora
Emissão	82ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	26E3429212
Volume emitido	R$ 60 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	127% do saldo devedor, equivalente a 79% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R$ equivalente a 3 meses de despesa com mínimo de R$ 15.000
Fundo de Reserva	R$ equivalente a 1 PMT
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | Até Habite-se – 1,50% | Pós-Habite-se – 0,50%

CRI IZP ITACEMA

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Bernardes Arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 11,26%	368 bps	R$ 33,5 mi	3,2 anos



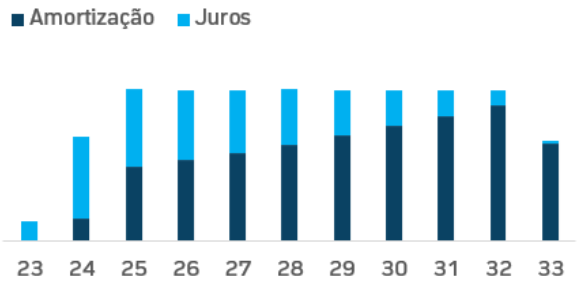
LOCALIZAÇÃO



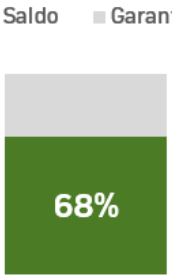
PRAZO

Data de emissão	15/08/2023
Prazo	119 meses
Data de vencimento	15/08/2033
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

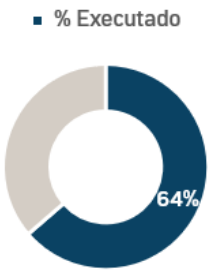
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A
Emissão	105ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	23H1627566
Volume emitido	R$ 35 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	146% do saldo devedor, equivalente a 68% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até ago/2023 – vedado | set/2024 – 3,00% | set/25 – 1,5% | set/27 – 0,5%

CRI PALADIN HLD ITACEMA

Financiamento para a construção das unidades residenciais de edifício de uso misto com projeto da Bernardes Arquitetura, pela Paladin Realty, sócia na SPE detentora do ativo em conjunto com o Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	336 bps	R$ 22,7 mi	1,7 anos



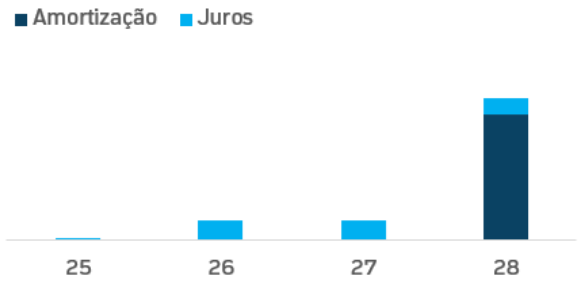
LOCALIZAÇÃO



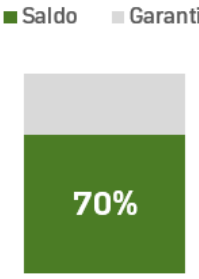
PRAZO

Data de emissão	13/10/2025
Prazo	36 meses
Data de vencimento	13/10/2028
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

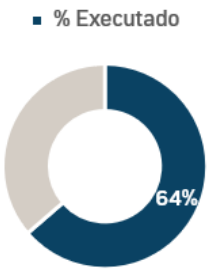
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	122ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25J2851490
Volume emitido	R$ 29 milhões
Lastro	Notas Comerciais
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel, AF Quotas e CF de Recebíveis
Razão de garantia	144% do saldo devedor, equivalente a 70% de LTV
Agente Fiduciário	Hedge DTVM
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R$ 42.250 com mínimo de R$ 30.000
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | até Habite-se – 1,50% | após – 0,5%

CRI HPD ITACEMA

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Bernardes Arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 47,9 mi	2,5 anos



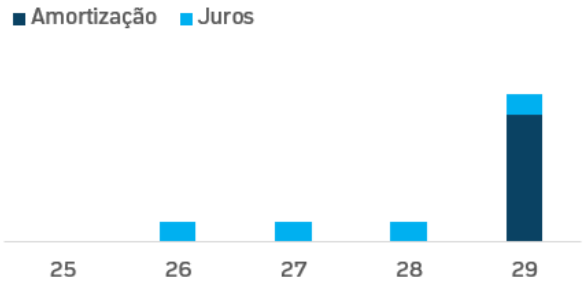
LOCALIZAÇÃO



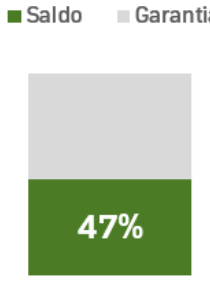
PRAZO

Data de emissão	15/12/2025
Prazo	48 meses
Data de vencimento	18/12/2029
Aniversário	19º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

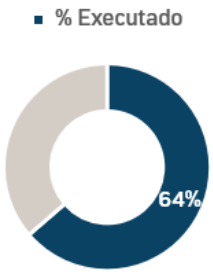
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	131ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25L2385071
Volume emitido	R$ 59,6 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	211% do saldo devedor, equivalente a 47% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R$ 17.652 com mínimo de R$ 8.826
Multa pré pagamento	Até 12º mês – vedado | até Habite-se – 1,50% | após – 0,5%

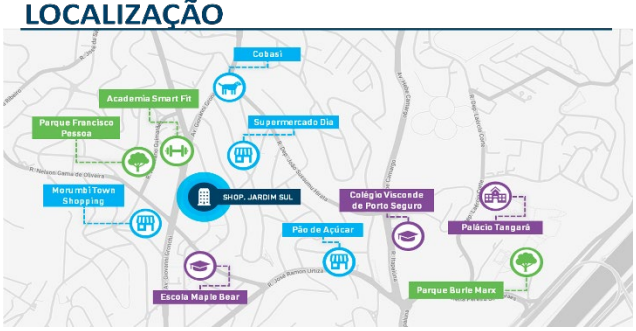
CRI JARDIM SUL

Financiamento para a aquisição de 40% de participação no Shopping Jardim Sul, ativo premium localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, com 28,7 mil m² de ABL.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	CDI + 2,41% IPCA + 10,39%	CDI 233 bps IPCA 284 bps	R$ 193,4 mi	2,8 anos



LOCALIZAÇÃO

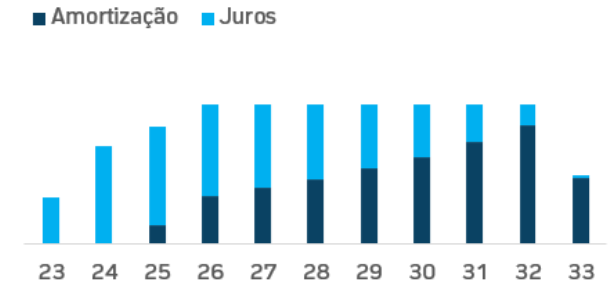




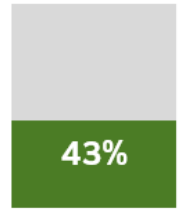
PRAZO

Data de emissão	23/06/2023
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/06/2033
Aniversário	26º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

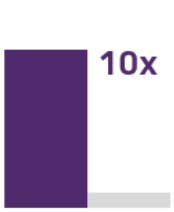
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



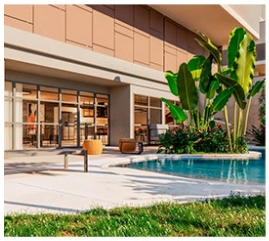
	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FIIs | CF dos Rendimentos dos FIIs | CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	233% do saldo devedor, equivalente a 43% de LTV			
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.			
Custod/Escrit	Companhia Hipotecária Piratini CHP | Itaú Unibanco S.A.			
Rating	AA.br (sf) Moody's			
Fundo de Despesas	R$ 30.000 com mínimo de R$ 30.000			
Multa pré pagamento	Até jul/2025 – vedado | Após - 0,60% x duration			

CRI CNL AURA

Financiamento para desenvolvimento do empreendimento residencial Aura Tamboré, projeto de alto padrão localizado na região de Alphaville/Tamboré

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,81%	CDI + 3,87%	380 bps	R$ 93,0 mi	2,8 anos









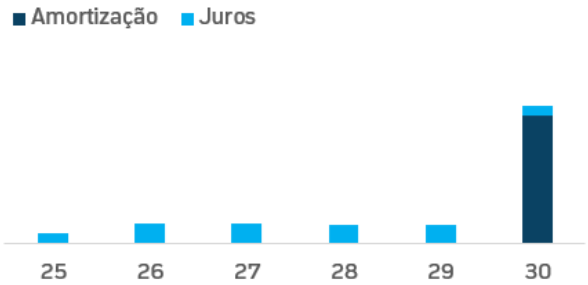
LOCALIZAÇÃO



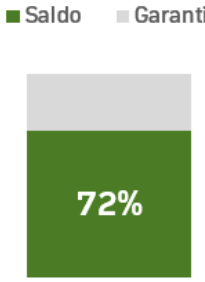
PRAZO

Data de emissão	26/06/2025
Prazo	60 meses
Data de vencimento	25/06/2030
Aniversário	27º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

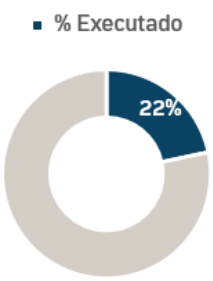
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A.
Emissão	286ª emissão (oferta para qualificados)
Série	1ª
Código Cetip	25F8630698
Volume emitido	R$ 63 milhões
Lastro	Notas comerciais
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel, CF recebíveis e aval PJ/PF
Razão de garantia	139% do saldo devedor, equivalente a 72% de LTV
Agente Fiduciário	Vortx DTVM LTDA
Custodiante/Escriturador	Vortx DTVM LTDA
Fundo de Reserva	R$ equivalente a 3 PMT
Fundo de Despesas	R$200.000 com mínimo de R$ 75.000

CRI QUINTAS CIDADE JARDIM

Financiamento para o desenvolvimento do Quintas Cidade Jardim, empreendimento residencial de alto padrão com casas exclusivas em São Paulo.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,50%	CDI + 3,47%	347 bps	R$ 12,8 mi	1,3 anos







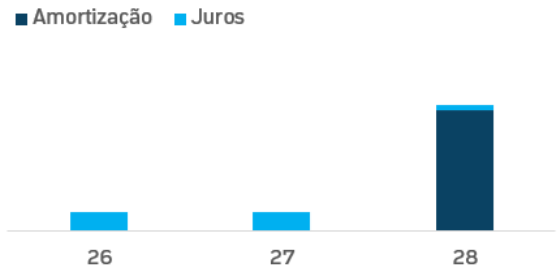
LOCALIZAÇÃO



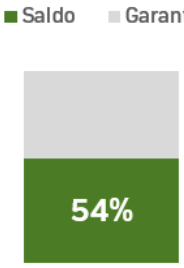
PRAZO

Data de emissão	23/12/2025
Prazo	26 meses
Data de vencimento	07/03/2028
Aniversário	10º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

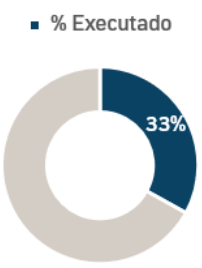
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1
Securitizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	134ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	25L2399538
Volume emitido	R$ 25 milhões
Lastro	Nota comercial
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AFI, AFQ, aval PJ/PF e CF Recebíveis
Razão de garantia	184% do saldo devedor, equivalente a 54% de LTV
Agente Fiduciário	Hedge DTVM
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Reserva	1 PMT
Fundo de Despesas	3 meses de despesa
Multa pré pagamento	Até o 12º mês: vedado | Até o Habite-se: 1,5% | Após o Habite-se: 0,5%

PROCESSO DE INVESTIMENTO

ORIGINAÇÃO

A originação de operações é bastante relevante no nosso processo de investimento. A equipe de gestão mantém contato constante com o mercado no sentido para buscar operações que sejam aderentes à estratégia de investimento do Fundo, privilegiando operações que tenham lastro em imóveis com especificações técnicas de alto padrão.

As condições das operações são negociadas pela equipe de gestão do Fundo diretamente com os tomadores da dívida, com o apoio dos departamentos jurídico, de compliance e de risco da Hedge, que realizam uma análise de risco preliminar.

Nesse momento, o objetivo é avaliar se o spread de risco oferecido pelas operações é consistente com as condições de taxa, prazo e estrutura de garantias oferecidas.

ANÁLISE DE CRÉDITO

Se as condições interessarem à estratégia do fundo, é realizada uma análise de crédito minuciosa, avaliando a capacidade do tomador da dívida de cumprir suas obrigações. Paralelamente, um estudo de viabilidade visa compreender os aspectos operacionais e econômicos do projeto, assegurando que cada investimento esteja alinhado aos nossos objetivos estratégicos. A análise das garantias oferece uma camada adicional de segurança, enquanto a modelagem financeira proporciona uma visão clara dos potenciais retornos e riscos associados.

Outro ponto relevante em nosso processo de análise de crédito é a realização de visitas técnicas nos ativos dos projetos, permitindo uma compreensão aprofundada da viabilidade e qualidade dos ativos.

ESTRUTURAÇÃO DAS OPERAÇÕES

A estruturação das operações é o momento mais complexo do processo de investimento, em que dedicamos esforços para garantir que as operações tenham uma estrutura adequada de garantias, prioridade de fluxos, obrigações dos devedores, multas e gatilhos de pré-pagamento, para proteger os interesses dos credores.

Estão nas nossas práticas a abertura de processo competitivo para seleção dos principais prestadores de serviço, como securitizadora, agente fiduciário, escrituração, custodiante etc. Todos os prestadores selecionados passam por processo de *due diligence* e PLDFTP.

Para todas as operações contratamos assessoria jurídica independente para condução de *due diligence* e emissão de *Legal Opinion*.

MONITORAMENTO

O monitoramento de crédito é realizado de forma contínua e discutido em Comitê de Risco mensalmente.

Realizamos visitas técnicas regulares, verificamos se as obrigações e compromissos firmados pelos devedores (“*covenants*”) estão sendo cumpridas, acompanhamos o trabalho do agente fiduciário para garantir conformidade, analisamos as demonstrações financeiras para avaliar a saúde financeira dos devedores e atualizamos os laudos de avaliação de garantias reais imobiliárias com frequência anual.

GOVERNANÇA EM CASO DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

O processo de originação pode contemplar demandas de crédito de ativos que pertençam a fundos geridos pela Hedge, em oportunidades estruturadas por meio de veículos financeiros, visando otimizar a governança, liquidez, estrutura tributária e de capital. Nessas situações, implementamos práticas de governança específicas para garantir a integridade e imparcialidade nas operações.

A equipe de distribuição da Hedge conduz um processo de mercado, apresentando um memorando de intenções com as condições da operação para investidores institucionais que tenham atuação em crédito estruturado imobiliário, em um processo de descoberta de interesse, e a equipe de gestão do fundo emissor negocia as condições de taxa, prazo e *covenants* com esse terceiro investidor. Isso assegura que as decisões não sejam tomadas unilateralmente pela Hedge e promove uma abordagem isenta para otimizar as condições do CRI para a realidade de mercado.

Em todas as aquisições primárias de créditos que tenham como contraparte outros fundos geridos pela Hedge, para que a operação seja elegível para análise pelo HREC, é necessário que haja a participação de outros investidores institucionais que tomem parte na operação.

Ao final do processo, comitê de investimentos do HREC analisa condições de taxa, estrutura, garantias e demais características da operação e avalia se estão aderentes à estratégia do HREC. Caso positivo, o HREC participa da aquisição do CRI em conjunto com os demais investidores.

Outro componente importante de nossa estrutura de governança é a postura isenta de conflitos em assembleias. Em caso de conflito em pauta em deliberações, o HREC se abstém da votação, proporcionando aos demais proprietários do CRI a autonomia necessária para decidirem sobre questões relevantes.

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

A Administradora do Fundo é responsável pela marcação a mercado, e atualiza o valor dos ativos diariamente.
A Administradora possui metodologias distintas para a precificação de ativos líquidos e ilíquidos. Ativos líquidos são aqueles que possuem um volume de negociação relevante no mercado secundário, seja na B3, no caso dos FIIs, ou na Cetip, no caso dos CRIs. Já os ativos ilíquidos não possuem um volume de negociação relevante.
No caso dos ativos líquidos, é utilizado o valor de mercado, determinado pelo preço de fechamento dos ativos.
Já no caso dos ativos ilíquidos, o objetivo da marcação a mercado é auferir o preço teórico que o ativo teria, caso fosse negociado naquele dia, obtida através da comparação do ativo ilíquido com o preço de um ativo líquido, negociado diariamente, com características semelhantes. No HREC, os CRIs indexados ao IPCA são marcados a mercado da seguinte forma:

1. É criada uma curva com a interpolação das taxas indicativas de Tesouro IPCA+ divulgadas diariamente pela Anbima, sendo apurada uma taxa para cada prazo descontado a valor presente da curva. Os papéis Tesouro IPCA+ (antigas NTN-Bs) são títulos públicos que pagam IPCA acrescido de uma taxa de juros real (assim como os CRIs). O prazo médio descontado a valor presente é conhecido como ***duration***.
2. No dia em que um CRI é adquirido pelo Fundo, a diferença entre a taxa de juros real do CRI e a taxa de juros do Tesouro IPCA+ correspondente é o prêmio de risco, também conhecido como ***spread***.
3. Com o passar do tempo, tanto a *duration* do CRI quanto as taxas negociadas de Tesouro IPCA+ se alteram. Para fazer a marcação a mercado do CRI, a Administradora do Fundo diariamente soma a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ correspondente e o spread do ativo, para trazer a valor presente os fluxos de pagamento futuros e apurar o valor do CRI na carteira do Fundo.

Como exemplo, em um CRI com *duration* de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5% Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma *duration* de 5 anos, o spread apurado seria de 200 bps (1 *basis point*, ou bp, é equivalente a 0,01%). Passado algum tempo, assumindo que a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ seja IPCA + 6,0%, somaríamos o *spread* de 200 bps, e teremos este CRI sendo precificado a IPCA + 8,0% a.a. nesta data.
Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

A cota patrimonial do HREC reflete o valor de seus ativos marcados a mercado, ou seja, é o valor pelo qual teoricamente os papeis teriam liquidez no mercado.

DOCUMENTOS

Regulamento vigente | **Demonstração financeira** | **Informe Mensal**

Autorregulação ANBIMA

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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: