

Hedge Crédito CDI Renda Mais FII de Responsabilidade Ltda



FEVEREIRO DE 2026

Relatório Gerencial



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Crédito CDI Renda Mais FII de Responsabilidade Ltda** 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\$ 100,26	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2025
VALOR PATRIMONIAL R\$ 117,6 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda
QUANTIDADE DE COTAS 1.173.156	ADMINISTRADORA XP Investimentos CCTVM S.A.
QUANTIDADE DE COTISTAS 2.142	CUSTODIANTE Oliveira Trust DTVM S.A.
TAXA MÉDIA DE ALOCAÇÃO CDI+3,52%a.a.	TAXA GLOBAL 0,90% ao ano sobre o PL
	TAXA DE PERFORMANCE 10% sobre o que exceder o CDI
	AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO Balcão - FUNDOS21 (B3)
	TIPO ANBIMA FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
	PRAZO DE DURAÇÃO 5 anos (3 anos de investimento e 2 de desinvestimento)
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral
	CNPJ 62.252.669/0001-28

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.



PALAVRA DA GESTORA

Prezados cotistas,

Apresentamos o Relatório Gerencial mensal do Hedge Crédito CDI Renda Mais FII, fundo estruturado com foco em ativos atrelados ao CDI e distribuído pela XP Investimentos.

O Fundo possui prazo de duração de 5 anos, sendo os três primeiros destinados ao período de investimento e os dois últimos ao período de desinvestimento, conforme previsto em regulamento. Este relatório dá continuidade ao canal oficial de comunicação recorrente da gestão com os cotistas, por meio do qual são divulgadas, mensalmente, as informações relativas à carteira, à alocação dos recursos e às principais movimentações do portfólio. A equipe de gestão permanece à disposição pelo e-mail ri@hedgeinvest.com.br.

No mês de fevereiro, o fundo aumentou sua alocação no CRI HLD Itacema em R\$ 5 milhões, à taxa de CDI + 3,4% a.a., referente a um projeto de construção de um edifício boutique em São Paulo. Adicionalmente, reduzimos a exposição ao CRI IZP Cônego em R\$ 17,5 milhões, gerando caixa para a alocação de R\$ 18,7 milhões em uma nova operação de desenvolvimento residencial, por meio da aquisição de cotas seniores do Fundo Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial (HPDR). Essa operação apresenta remuneração esperada de CDI + 4% a.a., acrescida de um mecanismo de participação nos resultados (revenue share), que pode elevar a rentabilidade no momento da comercialização do projeto.

Por fim, destacamos que, até junho de 2026, as despesas relacionadas à oferta do Fundo estão sendo diferidas contabilmente no patrimônio. Esse procedimento tem como objetivo mitigar a volatilidade inicial da cota patrimonial (PL) e suavizar a chamada “curva J” do investimento, especialmente relevante em fundos de crédito estruturado com alocação acelerada nos meses iniciais.

Em função desse diferimento, a performance da cota patrimonial (PL) tem se mantido temporariamente abaixo do CDI, diferença que decorre exclusivamente de um efeito contábil, o qual se estenderá até o encerramento do período de diferimento, em junho de 2026. Ressaltamos que esse efeito não reflete qualquer deterioração econômica do portfólio, tampouco impacta a geração de caixa do Fundo.

É fundamental destacar que o diferimento das despesas não possui impacto sobre o caixa, nem sobre a apuração do resultado a regime de caixa ou a capacidade de distribuição de rendimentos.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Agradecemos a confiança.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS



DESEMPENHO DO FUNDO

RETORNO TOTAL

O retorno total do Fundo é mensurado pela Taxa Interna de Retorno (TIR), indicador que representa a rentabilidade efetiva do investimento ao longo do tempo, considerando tanto a variação do patrimônio líquido por cota quanto os rendimentos distribuídos e efetivamente pagos em cada período.

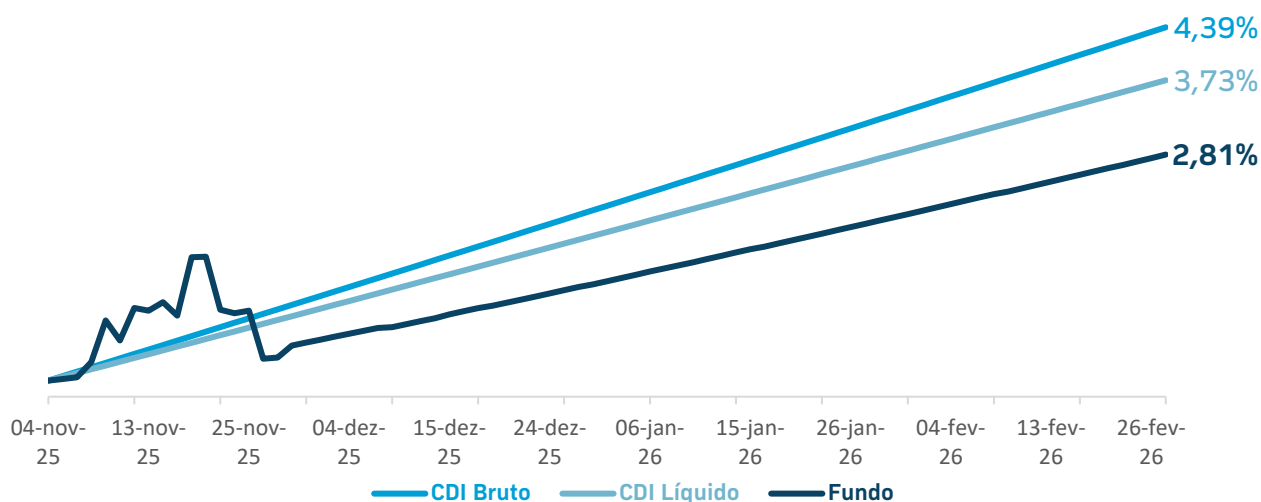
Para fins de referência, esse retorno é comparado ao CDI, benchmark adotado pelo Fundo.

HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS	fev/26	2026	Início
Patrimônio Líquido Inicial (R\$/Cota)	100,74	100,58	100,00
Distribuição (R\$/Cota)	1,20	1,87	2,52
<i>Dividend Yield (%)</i>	<i>1,19%</i>	<i>1,86%</i>	<i>2,52%</i>
Patrimônio Líquido Final (R\$/Cota)	100,26	100,26	100,26
Retorno Total (TIR %)	0,73%	1,56%	2,81%
<i>% do CDI</i>	<i>73%</i>	<i>72%</i>	<i>64%</i>
<i>CDI+</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,6%</i>	<i>-1,6%</i>
<i>% do CDI Líquido</i>	<i>86%</i>	<i>84%</i>	<i>75%</i>
<i>CDI Líquido+</i>	<i>-0,1%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,9%</i>
CDI Bruto %	1,00%	2,17%	4,39%
CDI Líquido %	0,85%	1,85%	3,73%

Fonte: Hedge | Data base: 27/02/2026

O gráfico abaixo ilustra a evolução do retorno total do Fundo, medido pela TIR acumulada, em comparação com o CDI bruto e o CDI líquido ao longo do período.

A linha do Fundo reflete a rentabilidade efetiva percebida pelo cotista, considerando a variação do patrimônio líquido por cota e os rendimentos distribuídos ao longo do tempo. As curvas do CDI bruto e do CDI líquido são apresentadas como referência, permitindo uma visualização clara do desempenho relativo do Fundo frente ao seu benchmark.



Fonte: Hedge | Data base: 27/02/2026. | CDI líquido de imposto de renda na alíquota de 15%.



RESULTADO BASE CAIXA

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,20 por cota, referente ao resultado do mês de fevereiro de 2026, com pagamento previsto para 10 de março de 2026, aos cotistas posicionados em 9 de março de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo observa integralmente a regulamentação aplicável aos fundos imobiliários, que estabelece a obrigatoriedade de distribuição de, no mínimo, 95% do resultado apurado em base semestral, pelo regime de caixa.

O resultado do Fundo é composto pelas receitas operacionais auferidas no período, incluindo, entre outras, as receitas financeiras decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e das aplicações em instrumentos de renda fixa, deduzidas das despesas operacionais incorridas no mesmo período.

A tabela a seguir apresenta o demonstrativo do resultado do Fundo, em valores absolutos e por cota (R\$), no mês e no período acumulado.

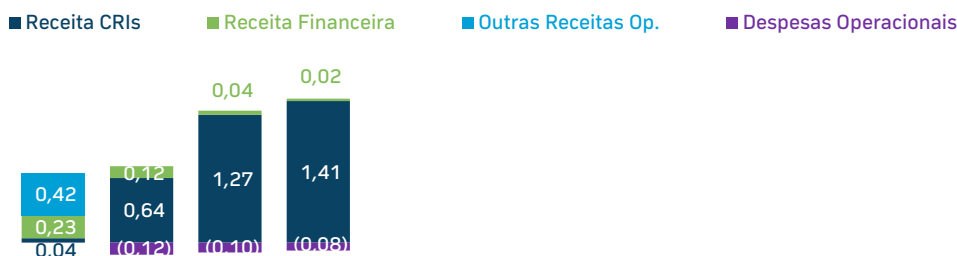
Resultado	fev/26	R\$/Cota	1º Sem 2026	R\$/Cota	Início	R\$/Cota
Receita Operacional	1.652.443	1,41	3.144.177	2,68	3.948.390	3,37
CRI - Juros	1.606.093	1,37	3.079.725	2,63	3.875.973	3,30
CRI - Resultado em Operações	46.349	0,04	64.452	0,05	72.417	0,06
Outras Receitas	28.339	0,02	77.572	0,07	975.845	0,83
Renda Fixa	28.339	0,02	77.572	0,07	481.955	0,41
Outras Receitas Operacionais	0	0,00	0	0,00	493.890	0,42
Total de Despesas	-92.919	-0,08	-208.758	-0,18	-351.148	-0,30
Despesas Operacionais	-92.919	-0,08	-208.758	-0,18	-351.148	-0,30
Resultado Operacional	1.587.863	1,35	3.012.991	2,57	4.573.087	3,90
Rendimento Distribuído	1.407.787	1,20	2.815.574	2,40	4.364.140	3,72
% do Resultado Distribuído	89%		93%		95%	

Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 27/02/2026

O gráfico apresenta o **resultado mensal do Fundo a regime de caixa**, em R\$/cota, com a composição das **receitas e despesas** do período.

As receitas decorrem principalmente dos juros dos CRIs atrelados ao CDI, podendo incluir receitas financeiras da aplicação do caixa. As despesas correspondem aos custos operacionais do Fundo.

A tabela a seguir apresenta o resultado gerado, o rendimento distribuído e o resultado acumulado por cota, conforme a regulamentação vigente.



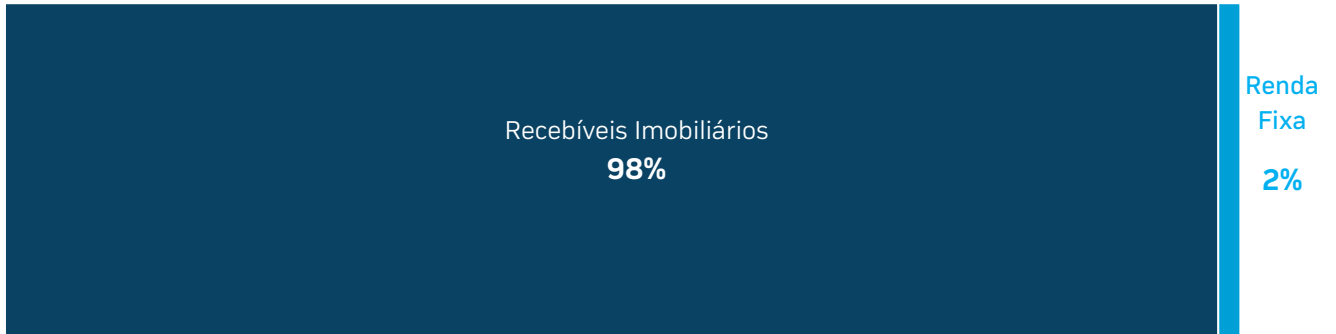
	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Média
Resultado	0,69	0,64	1,21	1,35									0,97
Rendimento	0,65	0,67	1,20	1,20									0,93
Resultado Acumulado	0,04	0,01	0,02	0,18									-

Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 27/02/2026

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 96.874.646 com base na posição do fechamento do mês, é composta por uma posição de 98% em CRI e 2% em renda fixa.

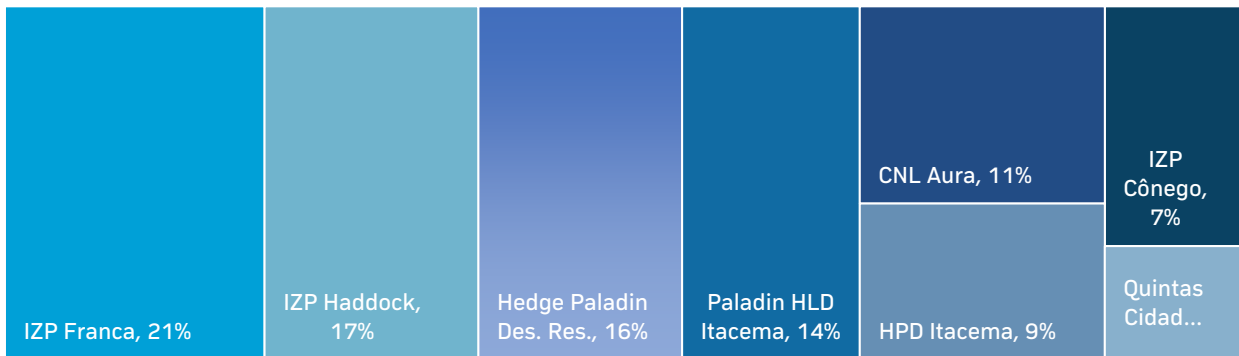


Valores apresentados em % dos Ativos. Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 27/02/2026

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

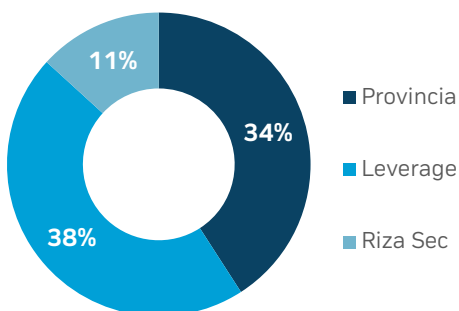
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 95.126.642.

TÍTULOS DETIDOS (% de CRIs)

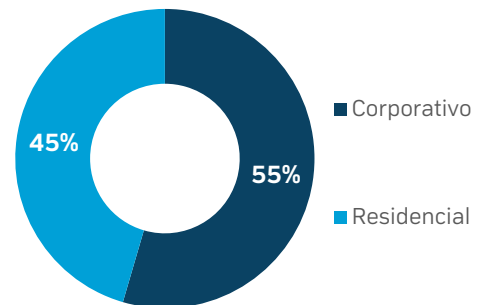


Fonte: Hedge | Data base: 27/02/2026

EMISSORES (% de CRIs)

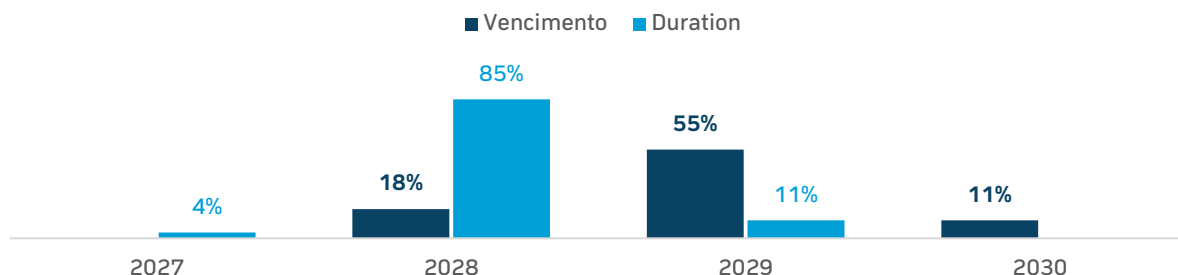


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)





VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 27/02/2026

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

Ativo	Código	Segmento	Localização	Emissor	Emissão	Série	Posição	% do PL	Venc	Duration	Taxa de Aquisição (CDI +)
IZP Cônego	25H3653543	Corporativo	São Paulo / SP	Provincia	118ª	1ª	8.463.954	7%	ago-29	2,68	3,00%
IZP Franca	25J4652042	Corporativo	São Paulo / SP	Leverage	52ª	1ª	23.944.800	20%	nov-29	2,79	3,40%
IZP Haddock	25J4653545	Corporativo	São Paulo / SP	Leverage	54ª	1ª	19.701.903	17%	nov-29	2,79	3,40%
Hedge Paladín Des. Res	HPDR11	Residencial	São Paulo / SP	Hedge	1ª	Sênior	18.789.799	16%	mar-31	2,52	4,00%
Paladín HLD Itacema	25J2851490	Residencial	São Paulo / SP	Provincia	122ª	1ª	16.394.323	14%	out-28	2,15	3,40%
CNL Aura	25F8630698	Residencial	Barueri / SP	Riza Sec	286ª	1ª	12.582.731	11%	jun-30	3,17	3,87%
HPD Itacema	25L2385071	Corporativo	São Paulo / SP	Provincia	131ª	1ª	10.008.461	9%	dez-29	2,87	3,40%
Quintas Cidade Jardim	25L2399538	Residencial	São Paulo / SP	Provincia	134ª	1ª	4.030.471	3%	mar-28	1,73	3,50%
							113.916.441	97%		2,66	3,52%

Fonte: Hedge | Data base: 27/02/2026

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 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 Fundo, é necessário que haja a participação de outros investidores institucionais que tomem parte na operação.

Ao final do processo, comitê de investimentos analisa condições de taxa, estrutura, garantias e demais características da operação e avalia se estão aderentes à estratégia do Fundo. Caso positivo, adquirimos o 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 Fundo se abstém da votação, proporcionando aos demais proprietários do CRI a autonomia necessária para decidirem sobre questões relevantes.

Em complemento às práticas de governança descritas acima, o Fundo observa os limites objetivos estabelecidos em seu Regulamento para operações que envolvam partes relacionadas à Gestora. Nos termos do Regulamento, a exposição do Fundo a operações classificadas como conflitadas está limitada a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido, sendo ainda vedada a aquisição de participação superior a 50% (cinquenta por cento) do volume de cada operação individualmente considerada.

Adicionalmente, o Regulamento estabelece limites de concentração por risco corporativo e por emissor, incluindo restrições específicas para operações cujo risco esteja vinculado exclusivamente ao balanço do devedor, reforçando a disciplina de diversificação e controle de risco da carteira.

Conforme previsto no Regulamento, o atendimento a esses limites é verificado ao final do Período de Investimento, momento em que a carteira do Fundo é avaliada quanto ao seu enquadramento definitivo à política de investimentos e aos parâmetros regulatórios aplicáveis.

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

