hedge.
INVESTMENTS

Hedge Crédito CDI Renda Mais FII de Responsabilidade Ltda



SETEMBRO 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$ 100,38

VALOR PATRIMONIAL
R$ 117,7 mi

QUANTIDADE DE COTAS
1.173.156

QUANTIDADE DE COTISTAS
2257

TAXA MÉDIA DE ALOCAÇÃO
CDI+3,35%a.a.

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Novembro de 2025

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda

ADMINISTRADORA
XP Investimentos CCTVM S.A.

CUSTODIANTE
Oliveira Trust DTVM S.A.

TAXA GLOBAL
0,90% ao ano sobre o PL

TAXA DE PERFORMANCE
10% sobre o que exceder o CDI

CÓDIGO E AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
6290025UN1 / 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.

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.

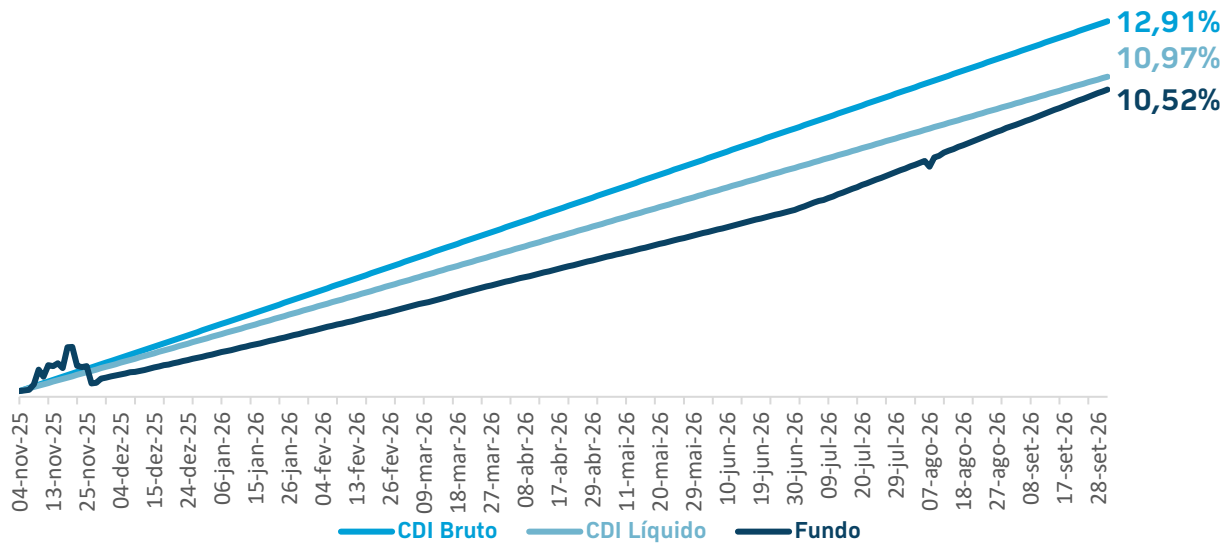
Para fins de referência, esse retorno é comparado ao CDI, benchmark adotado pelo Fundo.

HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS	set/26	2026	Início
Patrimônio Líquido Inicial (R$/Cota)	100,00	100,58	100,00
Distribuição (R$/Cota)	0,88	9,03	9,68
Dividend Yield (%)	*0,88%*	*8,98%*	*9,68%*
Patrimônio Líquido Final (R$/Cota)	100,38	100,38	100,38
Retorno Total (TIR %)	1,26%	9,20%	10,52%
% do CDI	*117%*	*88%*	*82%*
CDI+	*0,2%*	*-1,3%*	*-2,4%*
% do CDI líquido	*137%*	*103%*	*96%*
CDI líquido+	*0,3%*	*0,3%*	*-0,5%*
CDI Bruto %	1,08%	10,51%	12,91%
CDI Líquido %	0,92%	8,93%	10,97%

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

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

RESULTADO BASE CAIXA

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,88 por cota, referente ao resultado do mês de setembro de 2026, com pagamento previsto para 09 de outubro de 2026, aos cotistas posicionados em 08 de setembro 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	set/26	R$/Cota	2º Sem 2026	R$/Cota	Início	R$/Cota
Receita Operacional	**1.400.929**	**1,19**	**4.023.151**	**3,43**	**13.099.690**	**11,17**
CRI - Juros	1.173.531	1,00	3.795.548	3,24	12.228.891	10,42
CRI - Resultado em Operações	227.398	0,19	227.603	0,19	870.800	0,74
Outras Receitas	**12.884**	**0,01**	**62.006**	**0,05**	**1.145.421**	**0,98**
Renda Fixa	12.884	0,01	62.006	0,05	651.530	0,56
Outras Receitas Operacionais	0	0,00	0	0,00	493.890	0,42
Total de Despesas	**-607.979**	**-0,52**	**-849.143**	**-0,72**	**-1.708.730**	**-1,46**
Despesas Operacionais	-106.862	-0,09	-327.362	-0,28	-1.106.707	-0,94
Despesas Financeiras	-501.117	-0,43	-521.781	-0,44	-602.022	-0,51
Resultado Operacional	**805.835**	**0,69**	**3.236.015**	**2,76**	**12.536.381**	**10,69**
Rendimento Distribuído	**1.032.377**	**0,88**	**3.097.132**	**2,64**	**12.388.527**	**10,56**
% do Resultado Distribuído	**128%**		**96%**		**99%**	

Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 30/09/2026

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.



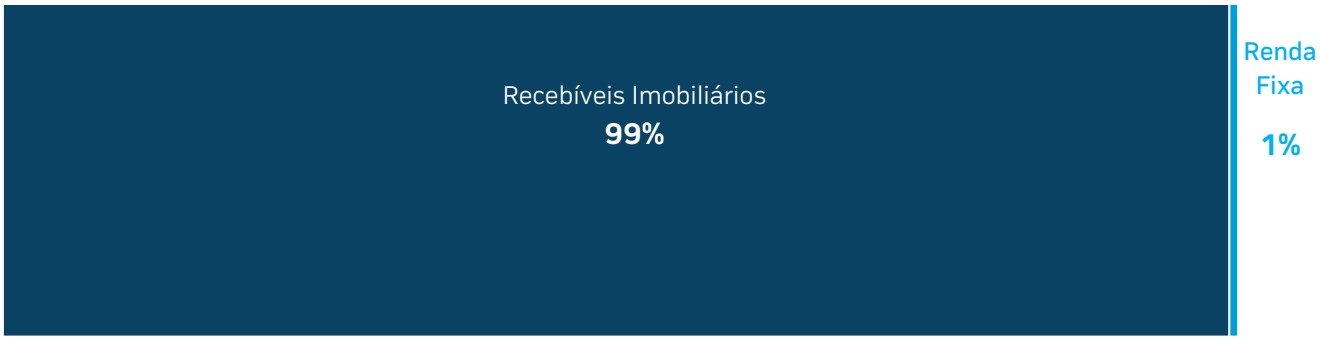
	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Média
Resultado	0,69	0,64	1,21	1,35	0,97	1,28	0,81	0,97	1,03	1,05	0,69		0,97
Rendimento	0,65	0,67	1,20	1,20	1,05	1,05	1,05	1,05	0,88	0,88	0,88		0,96
Resultado Acumulado	0,04	0,01	0,02	0,18	0,09	0,33	0,09	0,01	0,15	0,32	0,13		-

Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 30/09/2026

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R$ 123.898.881 com base na posição do fechamento do mês, é composta por uma posição de 99% em ativos alvo e 1% em renda fixa.

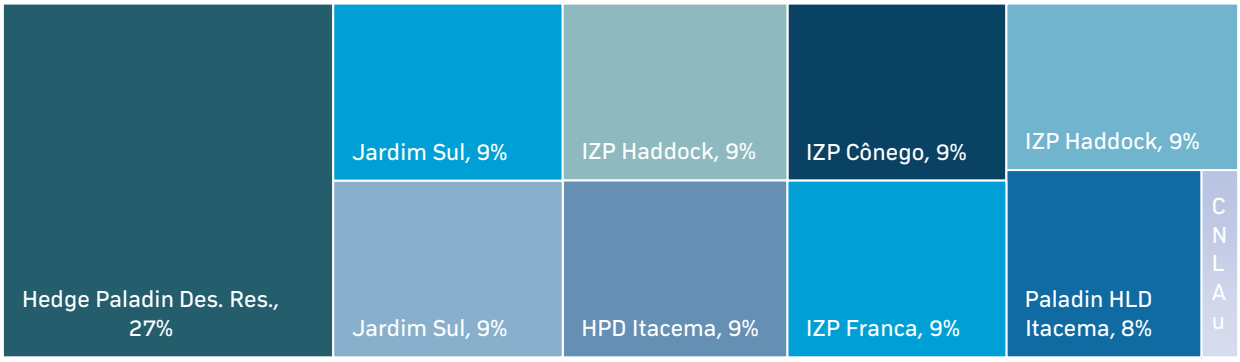


Valores apresentados em % dos Ativos. Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 30/09/2026

INVESTIMENTOS

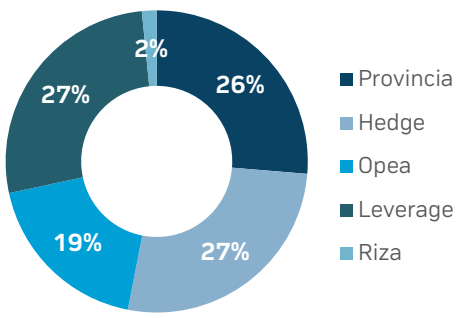
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de investimentos com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R$ 122.994.173.

TÍTULOS DETIDOS (% de Ativos)

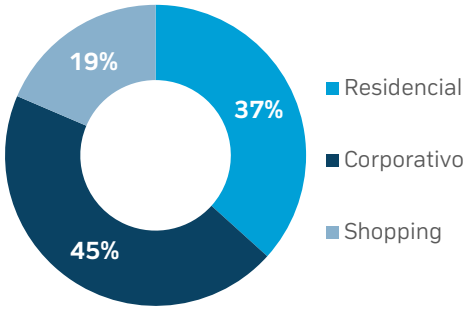


Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2026

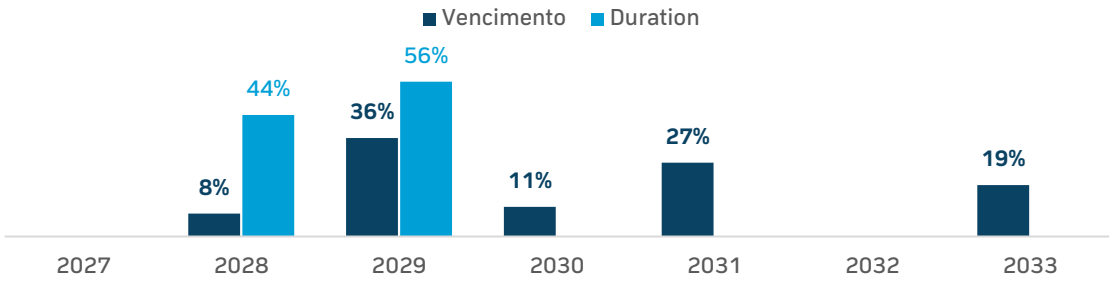
EMISSORES (% de Ativos)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de Ativos)



VENCIMENTO E DURATION (% de Ativos)



Fonte: Hedge e Oliveira Trust | Data base: 30/09/2026

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

Ativo	Código	Segmento	Localização	Emissor	Emissão	Série	Posição	% do PL	Venc	Duration	Taxa de Aquisição (CDI +)
Hedge Paladin Des. Res.	HPDR	Residencial	São Paulo / SP	Hedge	1ª	Sênior	32.911.253	27,9%	mar-31	2,26	4,00%
IZP Cônego	25H3653543	Corporativo	São Paulo / SP	Provincia	118ª	1ª	10.901.884	9,3%	ago-29	2,29	3,00%
HPD Itacema	25L2385071	Corporativo	São Paulo / SP	Provincia	131ª	1ª	11.187.702	9,5%	dez-29	2,49	3,40%
Paladin HLD Itacema	25J2851490	Residencial	São Paulo / SP	Provincia	122ª	1ª	10.273.563	8,7%	out-28	1,73	3,40%
IZP Franca	25J4652042	Corporativo	São Paulo / SP	Leverage	52ª	1ª	10.881.712	9,2%	nov-29	2,41	3,40%
Jardim Sul	23F2356518	Shopping	São Paulo / SP	Opea	197ª	1ª	11.411.526	9,7%	jun-33	2,81	2,40%
Jardim Sul	23F2356527	Shopping	São Paulo / SP	Opea	198ª	1ª	11.423.438	9,7%	jun-33	2,81	2,40%
IZP Haddock	25J4653545	Corporativo	São Paulo / SP	Leverage	54ª	1ª	10.874.635	9,2%	nov-29	2,41	3,40%
IZP Haddock	26E3429212	Corporativo	São Paulo / SP	Leverage	82ª	1ª	11.187.957	9,5%	mai-30	2,69	3,40%
CNL Aura	25F8630698	Residencial	Barueri / SP	Riza	286ª	1ª	1.940.503	1,6%	jun-30	2,81	3,87%
							122.994.173	**104,4%**		**2,42**	**3,35%**

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

CRI IZP CÔNEGO 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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	295 bps	R$ 46,2 mi	2,3 anos



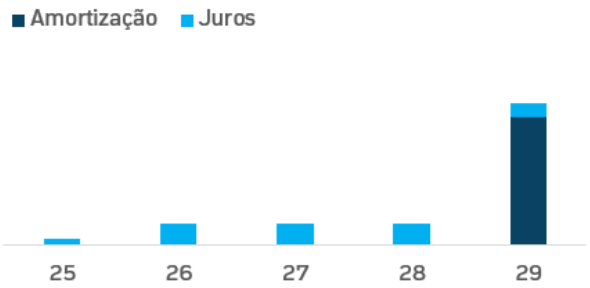
LOCALIZAÇÃO



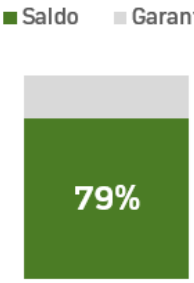
PRAZO

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

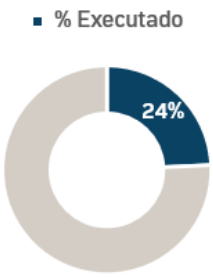
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI +3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 24,9 mi	2,4 anos











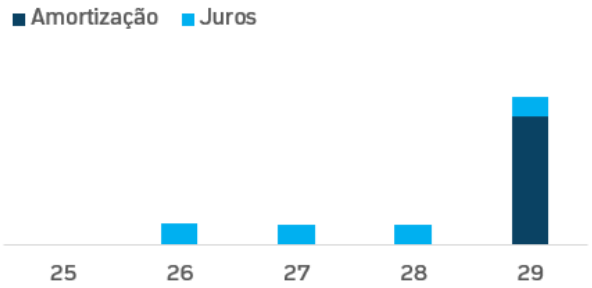
LOCALIZAÇÃO



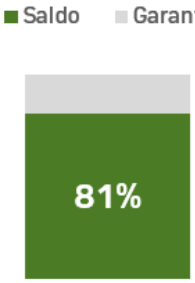
PRAZO

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



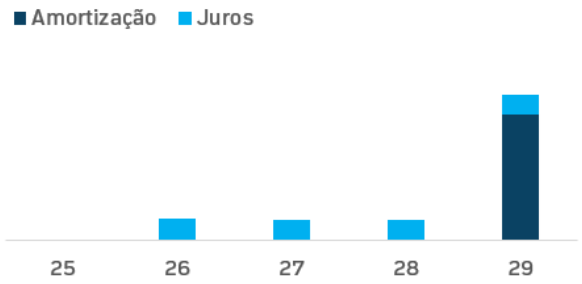
LOCALIZAÇÃO



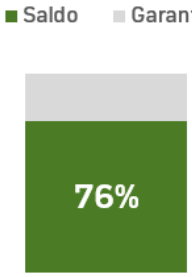
PRAZO

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

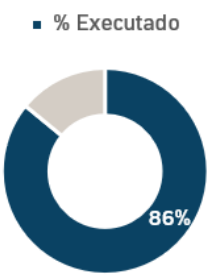
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
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	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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 32,8 mi	2,7 anos



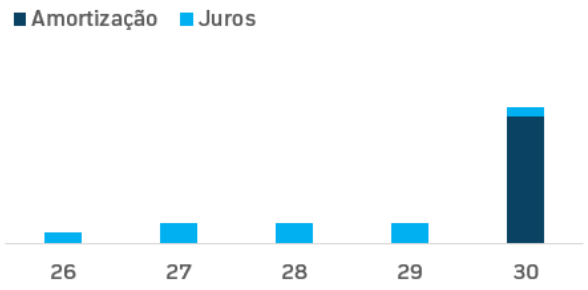
LOCALIZAÇÃO



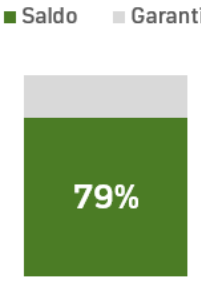
PRAZO

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

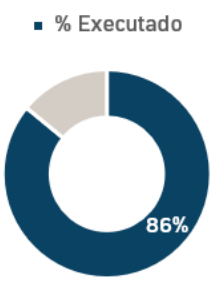
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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



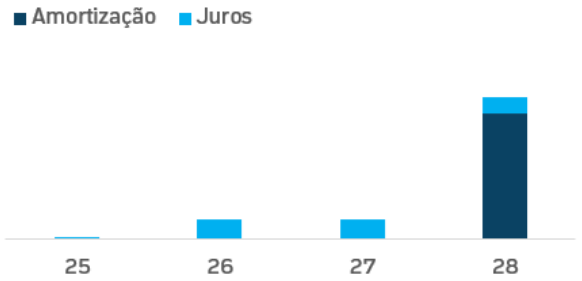
LOCALIZAÇÃO



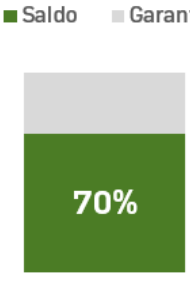
PRAZO

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

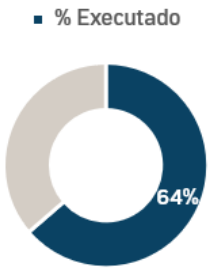
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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	143% 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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,40%	CDI + 3,40%	334 bps	R$ 47,9 mi	2,5 anos



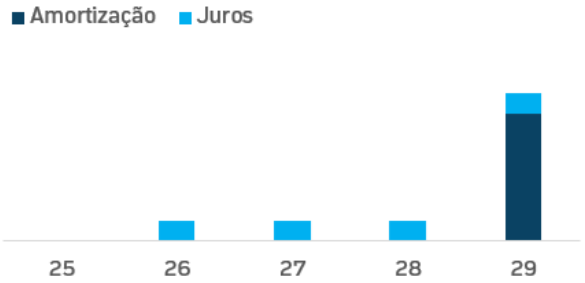
LOCALIZAÇÃO



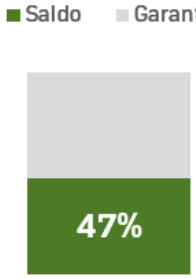
PRAZO

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

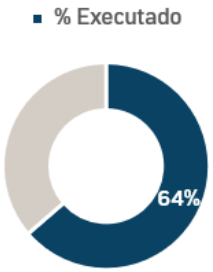
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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%

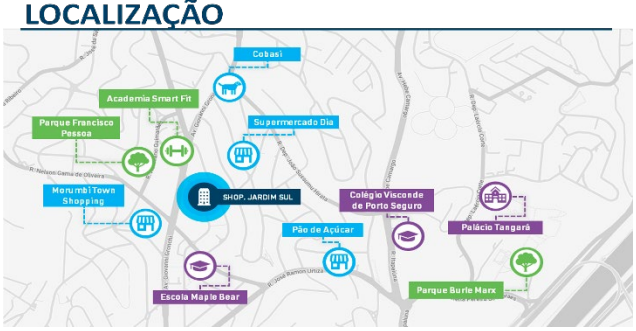
CRI JARDIM SUL

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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	CDI + 2,40%	CDI 233 bps IPCA 284 bps	R$ 193,4 mi	2,8 anos



LOCALIZAÇÃO

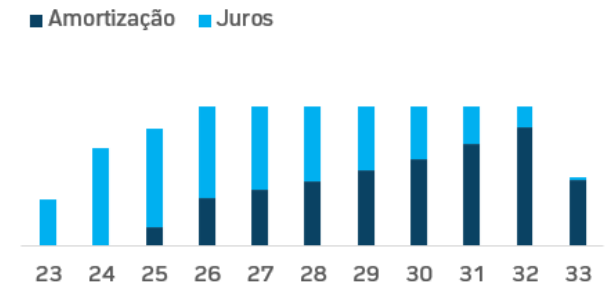




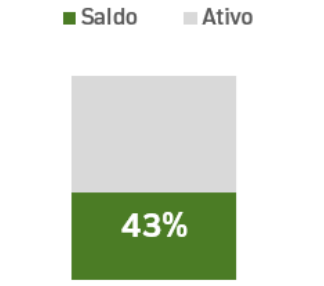
PRAZO

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

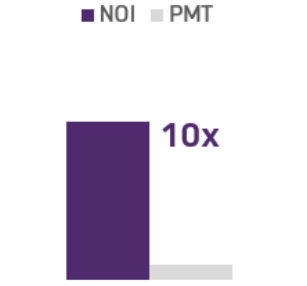
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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	23F2356518		23F2356527	
Volume emitido	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 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 AQUISIÇÃO	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 3,50%	CDI + 3,49%	348 bps	R$ 12,8 mi	1,3 anos







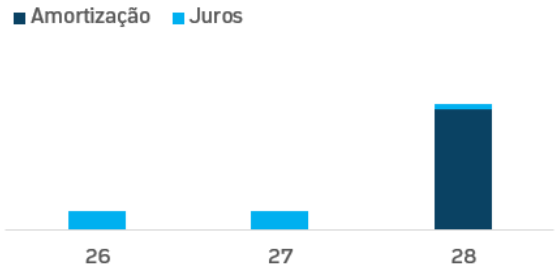
LOCALIZAÇÃO



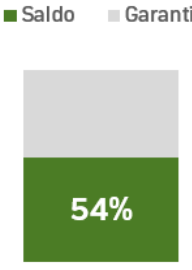
PRAZO

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

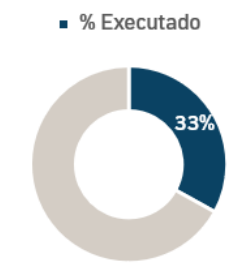
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



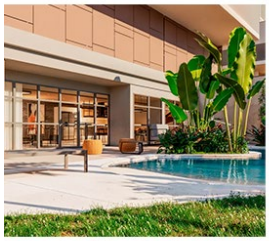
	Série 1
Securitizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	134ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	25L2399538
Volume emitido	R$ 25 milhões
Lastro	Nota comercial
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AFI, AFQ, aval PJ/PF e CF Recebíveis
Razão de garantia	183% 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%

CRI CNL AURA

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

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









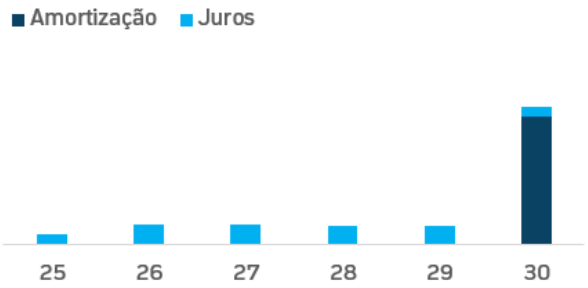
LOCALIZAÇÃO



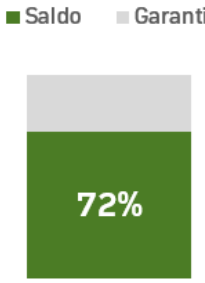
PRAZO

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

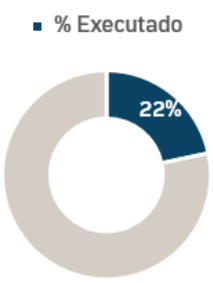
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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

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

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: