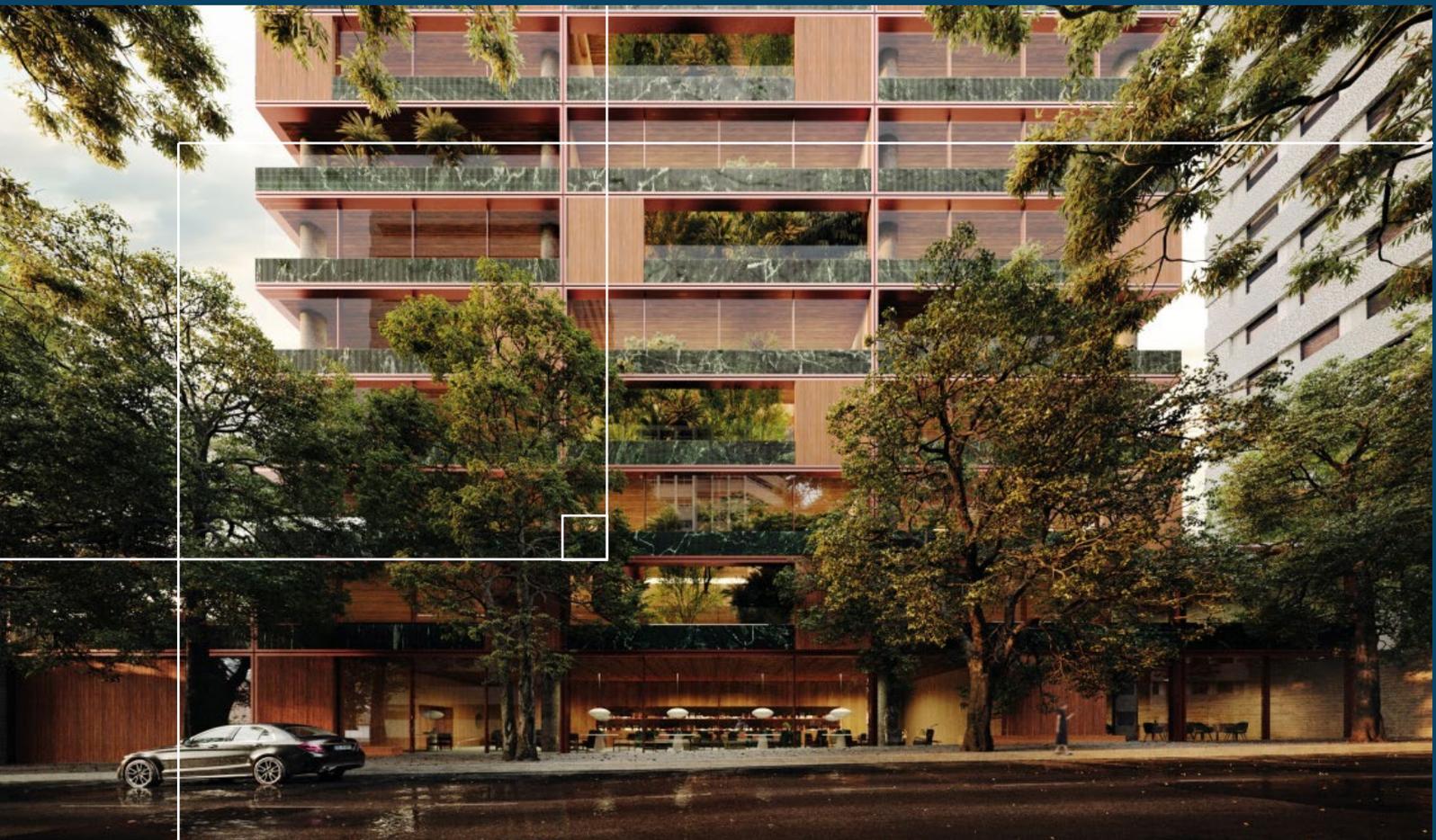


Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



ABRIL DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
ATUALIZAÇÕES DO MÊS	6
NEGOCIAÇÃO	7
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	8
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	16
PROCESSO DE INVESTIMENTO	27
DOCUMENTOS	30



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\$ 8,73

COTA DE MERCADO

R\$ 8,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 433,6 mi

QUANTIDADE DE COTAS

51.685.917

QUANTIDADE DE COTISTAS

2.685

YIELD COTA MERCADO*

IPCA+11,4%

CDI+3,5%

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: abril-25.

*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



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

LIBERATION DAY!!!!

Após um mês de março com o anúncio de algumas tarifas que os Estados Unidos da América (EUA) passarão a adotar na importação de bens e serviços de suas principais contrapartes, como Canadá e México (10% a 20% sobre todos os bens que não façam parte do acordo comercial com os EUA), China (tarifa de 20% sobre todos os bens originários desse país) entre outros, e, ainda, sobre produtos considerados estratégicos como aço, alumínio (25%) e automóveis, chegamos finalmente ao dia 2 de abril de 2025, o Dia da Libertação, quando, com o circo armado nos jardins da Casa Branca, o presidente Donald Trump, com uma lousa na mão, anunciou as ditas Tarifas Recíprocas e surpreendeu o mundo inteiro ao impor tarifas maiores do que se esperava a quase 70 parceiros comerciais dos EUA. O Brasil fez parte do grupo de países que teve uma menor alíquota, enquanto a China teve inicialmente uma tarifa de 34% e a União Europeia foi contemplada com tarifas de 20%. A partir desse momento tivemos um importante aumento da volatilidade dos mercados em função da escalada das decisões e principalmente da reação que a China teve ao aumentar na mesma magnitude as tarifas de importação sobre produtos americanos. O fato é que o governo Trump espera arrecadar entre U\$ 600 bilhões e U\$ 1 trilhão com as tarifas, sendo o objetivo dessa política meramente arrecadatório, não visando a um uso como regulador do fluxo comercial, o que pode vir a gerar distorções no futuro.

Com o temor de recessão que o tarifaço do governo Trump pudesse trazer, os mercados desabaram na sequência da divulgação da nova política tarifária do governo americano. O índice S&P500, em Wall Street, recuou 4,84% no dia 03/04 após o anúncio, na maior queda desde março de 2020. Também tiveram quedas expressivas os outros índices do mercado americano como o Dow Jones, 3,98% e o Nasdaq, 5,97%, assim como as principais bolsas do mundo. Nos dias seguintes novas baixas no mercado acionário foram verificadas. No total, a queda do S&P500 chegou a quase 15% em poucos dias. Estima-se que, com esse pacote, a tarifa média sobre as importações americanas pode subir para 22% em comparação com 2,50% em 2024, atingindo o nível mais alto desde 1910!

Sem dúvida o choque provocado pelo anúncio do tarifaço de Trump é um chamado para que as negociações bilaterais com os diversos parceiros se iniciem em uma posição mais vantajosa para os negociadores americanos, mas não se sabe onde isso vai terminar. Com certeza haverá uma distensão entre as partes, especialmente na relação EUA/China que, no calor da hora, chegaram ao anúncio de tarifas de importação de até 154% dos EUA para importações da China e um número parecido na mão inversa de importações de produtos americanos pela China. Mas a reação imediata dos mercados indica que teremos pela frente um encarecimento de diversos produtos pela aplicação das tarifas de importação e com isso um aumento da inflação e uma provável recessão, porque a insegurança causada pela falta de definição sobre o patamar de tarifas que vai ser imposta às mais diversas cadeias produtivas vai paralisar os mercados e principalmente adiar investimentos e tomadas de decisão por parte dos líderes empresariais. A confiança para novos investimentos estará reduzida e as consequências dessa insegurança serão sentidas em todas as principais economias do mundo.

Outra realidade que já podemos perceber é a desvalorização do dólar em relação às principais moedas, como chegamos a ver em relação ao franco suíço, euro e libra esterlina. Essa falta de confiança no dólar também atingiu os títulos do tesouro americano, que, nos dias que se seguiram ao anúncio das tarifas, tiveram dificuldades de colocação e chegaram a perder valor em relação ao que vinham negociando em março. Esse aumento de prêmio para carregar a dívida do tesouro americano demonstra que parte dos investidores mundiais e mesmo os bancos centrais de alguns países podem estar diminuindo a sua posição na moeda e nos títulos do tesouro como reserva de valor. Essa situação somada às críticas que diversos apoiadores de Trump começaram a fazer na esteira do derretimento das bolsas e da desvalorização do dólar, levaram o governo Trump a anunciar, em 09/04, a suspensão das tarifas recíprocas, exceto para as importações da China, por 90 dias com aplicação de tarifa única de 10% para todos os parceiros comerciais. Não resta dúvida que esse recuo se deu muito pelo medo que a alta do prêmio de risco dos títulos do tesouro americano evoluísse para níveis superiores aos impressionantes 5,02% alcançados no dia 09/04 para os vencimentos de 30 anos e 4,52% no vencimento de 10 anos. Enfim, as tarifas recíprocas estão suspensas, as negociações bilaterais já começaram com alguns anúncios de acordo, como com a Inglaterra, que se seguirão a negociações com China, Japão, Índia e todos os principais parceiros comerciais dos EUA. Os mercados iniciaram uma recuperação e uma diminuição da volatilidade e provavelmente até julho teremos uma definição clara do cenário que persistirá para o fim de 2025. Mesmo a pressão que o presidente



Trump estava fazendo em cima de Jerome Powell, presidente do FED, o Banco Central americano, para baixar os juros já diminuiu.

Por aqui os mercados seguiram a volatilidade do mercado americano embora com menos intensidade. O IBOVESPA teve uma oscilação ao redor de 6,33% em cinco pregões, saindo de 131.190 pontos no fechamento de 02/04 e chegando a 122.887, como ponto mínimo, em 09/04. Já o dólar, no auge do stress, alcançou R\$ 6,0959 e havia batido R\$ 5,5922 em 03/04, incríveis 9% de variação. Por fim, o IFIX teve um comportamento mais estável, chegando a cair 2,50% entre 02/04 e 09/04, mas também se recuperou. No fim, apesar da volatilidade e do stress, todos os mercados se recuperaram bem e terminaram o mês de abril no campo positivo. O IBOVESPA terminou o mês com uma alta de 3,69%, o dólar fechou com queda de 0,5382% a R\$ 5,6740 e o IFIX encerrou abril a 3.412,71, alta de 3%. Cabe notar que as taxas dos DI fecharam em todos os vértices e os títulos pós fixados, as NTN-B, também tiveram queda fechando ao redor de 50 bps nos vencimentos mais curtos.

Um último destaque vai para a reunião do Comitê de Política Monetária de 07/05, que entregou mais uma alta de juros, dessa vez de 50 bps, subindo a SELIC para 14,75% ao ano. O Comitê do BACEN entregou o que havia prometido na última reunião, ou seja, uma alta de juros em uma magnitude menor do que o ritmo anterior e passou a impressão em seu comunicado que o ciclo de aperto monetário se encerra nesses níveis, o que nos leva a precificar cortes para as duas últimas reuniões de 2025.

Continuamos confiantes que tanto o IFIX quanto as ações vão entregar resultados ainda melhores até o final de 2025. Isso se deve principalmente a uma expectativa de queda de juros a nível mundial que provavelmente terá efeitos por aqui também.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



ATUALIZAÇÕES DO MÊS

AQUISIÇÃO CRI iTOWER

Adquirimos R\$ 10 milhões do CRI iTower (Virgo, 158ª Série, 4ª Emissão), cujo devedor é uma SPE detida pelo V2 Prime Properties FII – remunerado a CDI + 2,50 % a.a.

Em janeiro/25 o fundo concluiu a venda de 40 % do Ed. Faria Lima Plaza ao Capitânia Office FII por R\$ 513 milhões, transação que proverá o caixa necessário para liquidar integralmente o CRI até julho/25

Até lá, a emissão encontra-se em carência de principal e juros, com quitação via pagamento bullet em amortização extraordinária já aprovada em assembleia.

A operação segue garantida pela alienação fiduciária do Edifício iTower (Alphaville), avaliado em R\$ 213,2 milhões, resultando em um LTV de 18% após nossa entrada. A combinação de spread CDI+2,50%, horizonte curtíssimo e cobertura patrimonial robusta tornam o papel adequado à estratégia de liquidez do portfólio.

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA CRI SOL PANAMBY

Em dezembro de 2024, o Grupo Sol Panamby, devedor do CRI, vendeu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara ao Hedge Brasil Shopping FII (HGBS) por R\$ 63.027.676,70. O shopping compunha lastro do CRI, garantindo parte do fluxo de pagamento da operação.

Como parte da estrutura da transação, o HGBS assumiu R\$ 10.750.000 da dívida das séries 205ª e 348ª, conforme previsto no Termo de Securitização, que já permitia a entrada de co-devedor em até 30% da dívida, mediante aprovação em análise de crédito por parte da Hedge, além da venda de ativos e cessão de créditos pelo devedor. Os R\$ 52.277.676,70 restantes foram pagos ao Grupo Sol Panamby, dos quais R\$ 21.500.000 serão destinados à amortização das séries 206ª e 349ª ao longo de 2025, obrigação prevista nos documentos da operação em caso de alienação de ativos pelo devedor, acrescidos de multa de 1,72%. A expectativa é que essa amortização seja concluída até maio de 2025, nas respectivas datas de aniversário do CRI, sem uma distribuição pré-definida por mês. Em abril, o HREC recebeu R\$ 1.983.492 em amortização extraordinária, acrescida de multa, tendo o fundo já recebido desde janeiro R\$ 19.195.695 do total a ser amortizado.

Com essa operação, o LTV da dívida será reduzido de 46% para 34%. Além disso, houve uma reconfiguração na composição do lastro, que antes tinha em sua composição a cessão de 100% de contratos de aluguel do Shopping Jaraguá e agora passa a contar com 75%, além da inclusão no lastro de créditos equivalentes a 17,06% do preço de aquisição do shopping, por meio da cessão do CCV do Shopping pelo HGBS à securitizadora.

A operação seguiu integralmente o rito estabelecido nos documentos da securitização e contou com a aprovação das áreas de gestão, risco e compliance da Hedge. Como consequência, o HREC se beneficia do recebimento antecipado de um CRI indexado ao IPCA + 5,38% a.a., liberando recursos para sua alocação. Considerando o pré-pagamento e a multa, a TIR nominal esperada da operação até junho de 2025 é de 13,47% a.a., equivalente a 134% ao CDI projetado para o período, de 10,08% a.a.



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.

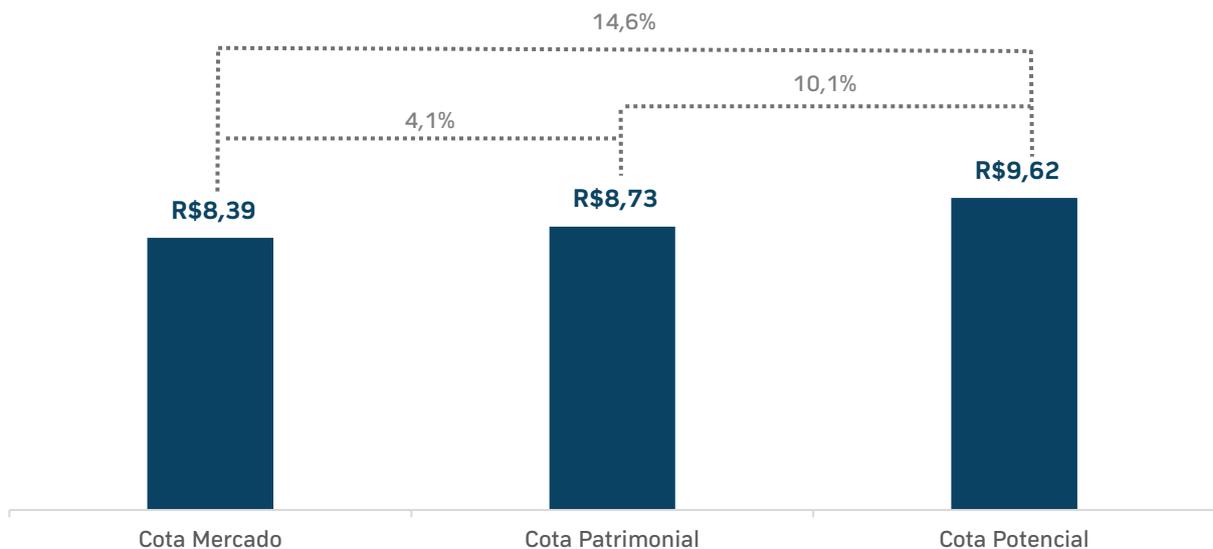
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
8,00	12,47%	11,67%	4,37%	4,57%	3,77%
8,10	12,20%	11,40%	4,08%	4,31%	3,51%
8,20	11,94%	11,14%	3,80%	4,05%	3,25%
8,30	11,68%	10,88%	3,51%	3,78%	2,98%
8,40	11,42%	10,62%	3,23%	3,52%	2,72%
8,50	11,15%	10,35%	2,94%	3,26%	2,46%
8,60	10,89%	10,09%	2,65%	3,00%	2,20%
8,70	10,63%	9,83%	2,37%	2,73%	1,93%
8,80	10,36%	9,56%	2,08%	2,47%	1,67%

Fonte: Hedge | Data base 30/04/2025

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,39**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 8,73**. 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**.



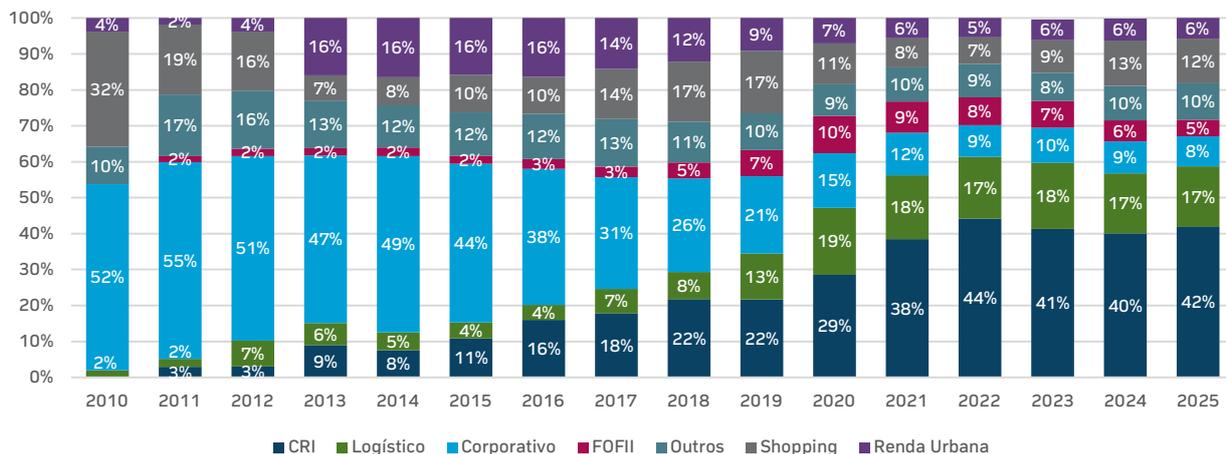
Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025



SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FII's de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 42% 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 FII's.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/04/2025

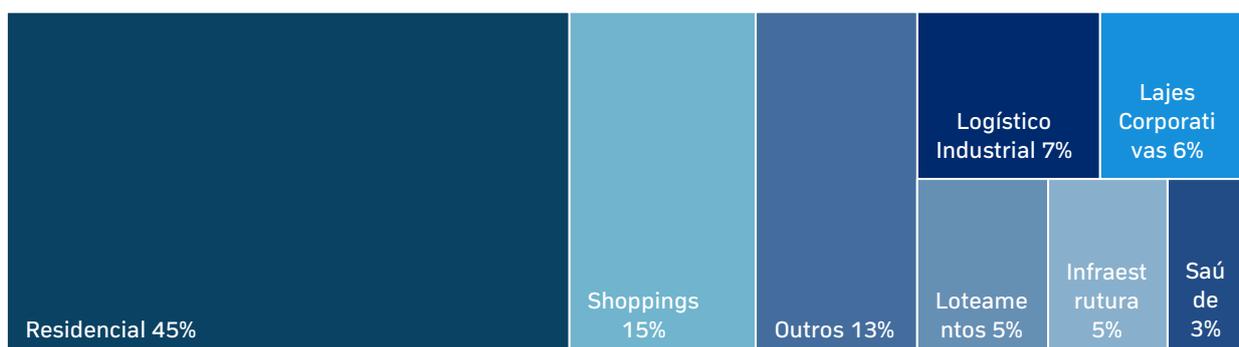
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R\$ 57 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

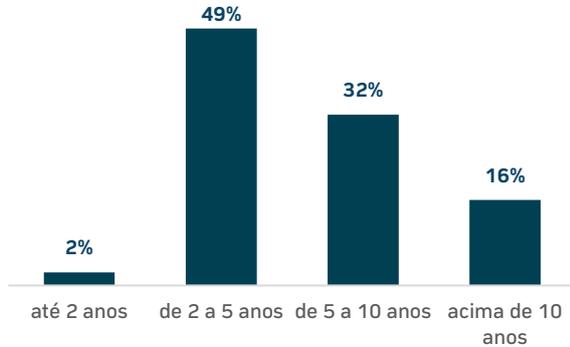


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/03/2025

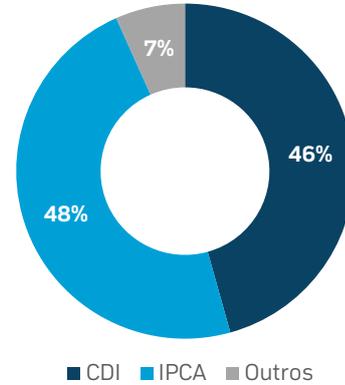
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano e a evolução



Prazo de emissão



Indexador



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/03/2025

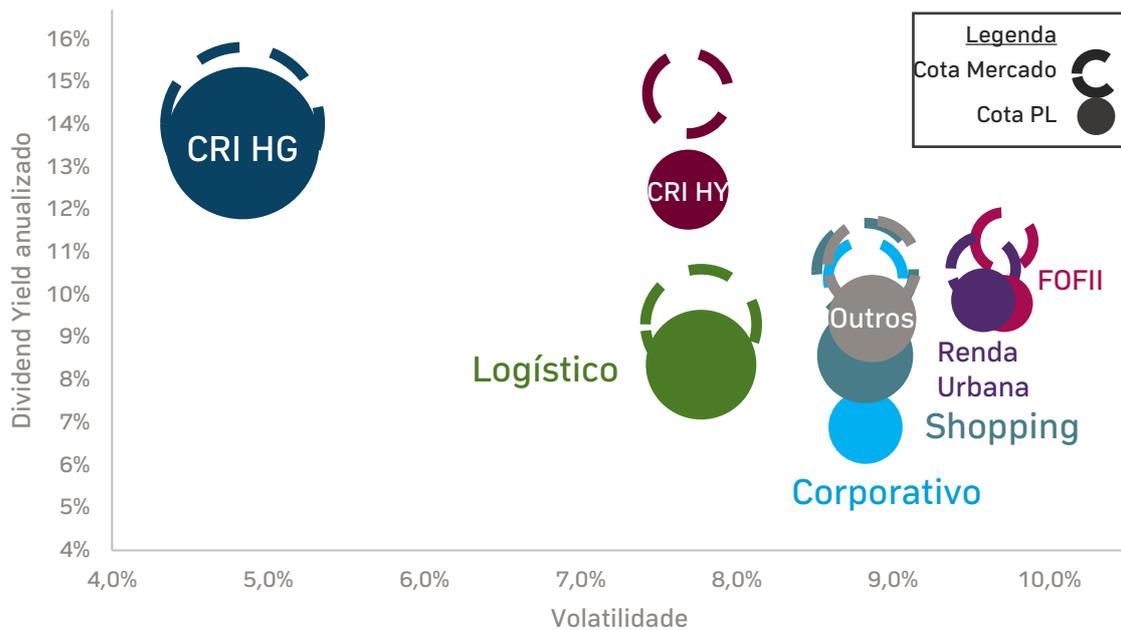
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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 FILs 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: 30/04/2025

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 distribuirá R\$ 0,09 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2025. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2025, aos detentores de cotas em 30 de abril de 2025.

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	abr/25	R\$/Cota	1º Sem 2025	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	7.234.070	0,140	23.989.765	0,116
CRI - Juros	3.294.976	0,064	12.701.228	0,061
CRI - Correção Monetária	3.939.094	0,076	11.288.538	0,055
Outras Receitas	155.943	0,003	894.037	0,004
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	122.403	0,002	466.349	0,002
Outras Receitas	33.539	0,001	427.688	0,002
Total de Despesas	-634.888	-0,012	-2.851.760	-0,014
Despesas Operacionais	-325.626	-0,006	-1.375.718	-0,007
Despesas Financeiras	-309.262	-0,006	-1.476.043	-0,007
Resultado Operacional	6.755.124	0,131	22.032.042	0,107
Rendimento	4.651.733	0,090	18.606.930	0,090

¹R\$/cota médio.

Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025

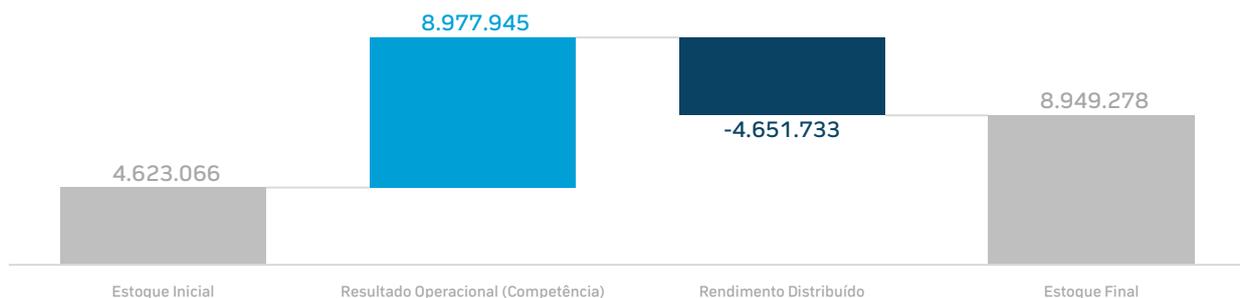
ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 0,043 por cota de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,130 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\$ 0,173 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.



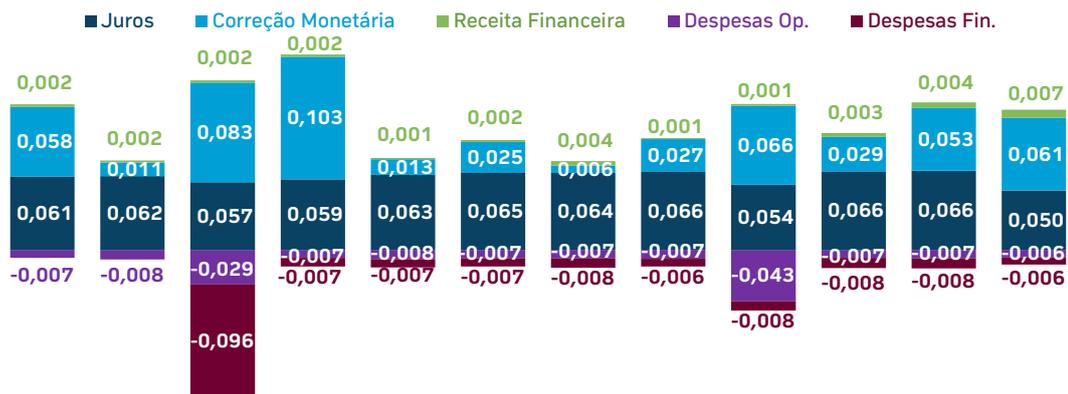
Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025



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.



	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Média 12m
Resultado	0,067	0,018	0,150	0,062	0,078	0,059	0,080	0,071	0,083	0,108	0,105	0,131	0,084
Rendimento	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,090	0,090	0,090	0,090	0,083
Resultado Acumulado	0,106	0,043	0,113	0,095	0,093	0,073	0,072	0,064	0,057	0,075	0,089	0,130	-

Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025

No mês de julho de 2024, a despesa financeira registrada refere-se ao encerramento de uma operação compromissada iniciada em junho de 2023, na qual o fundo captou R\$ 39,6 milhões a uma taxa de CDI + 0,75% ao ano. Esses recursos foram alocados em operações que geraram um ganho médio de R\$ 0,004 por cota ao mês, já considerando a despesa financeira. É importante destacar que esta despesa não afetará a distribuição futura de rendimentos, pois estava prevista pelo gestor e faz parte de uma estratégia que trouxe ganhos ao fundo.

Adicionalmente, também em julho de 2024, o fundo realizou uma nova operação compromissada, captando R\$ 37,9 milhões nas mesmas condições de CDI + 0,75% ao ano, com prazo de um ano. Em março de 2025, o fundo quitou R\$ 13,7 milhões dessa dívida, mantendo o impacto mensal no resultado no regime de caixa.

Nos meses de junho e dezembro, há o pagamento da taxa de performance, calculada com base no desempenho do semestre. Consequentemente, se superado o benchmark a despesa operacional pode ser maior nesses períodos.

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nas projeções macroeconômicas, execução do pipeline de investimentos, fluxo de amortização dos CRIs da carteira de investimentos, resultado base caixa realizado, estoque de rendimentos e estrutura de custos do fundo, indicamos conforme abaixo a nossa expectativa de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2025.

A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.





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 MOBILIÁRIOS	abr/25	2025	12 m	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	8,70	7,85	8,68	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,090	0,350	0,990	4,730
Dividend Yield	1,03%	4,46%	11,41%	47,30%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,39	8,39	8,39	8,39
Ganho de Capital	-3,56%	6,88%	-3,34%	-16,10%
Retorno Total Bruto	-2,53%	11,34%	8,06%	31,20%
TIR bruta Mercado	-2,54%	11,58%	8,53%	40,17%
CDI Bruto	1,06%	4,07%	11,45%	53,60%
TIR LÍq. Mercado	-2,54%	10,18%	8,53%	40,17%
CDI LÍq.	0,90%	3,46%	9,73%	45,56%
Cota Inicial Patrimonial ¹	8,68	8,59	9,08	10,00
Cota Final Patrimonial ¹	8,83	8,83	8,83	8,83
Dividend Yield	1,04%	4,07%	10,91%	47,30%
Variação Cota PL	1,70%	2,69%	-2,77%	-11,74%
TIR Bruta PL²	2,76%	6,90%	8,59%	45,69%
IMA-B Bruto	2,09%	5,62%	4,55%	33,30%
IFIX Bruto	3,01%	9,51%	0,91%	20,86%

104%
do CDI

¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

²TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital

Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025



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: 30/04/2025. | 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\$ 8,39, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 434 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 8,59. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 29,6% das cotas do Fundo.

Negociação B3	abr-25	2025	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	6.827	33.767	125.778
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	8,2%	30,3%



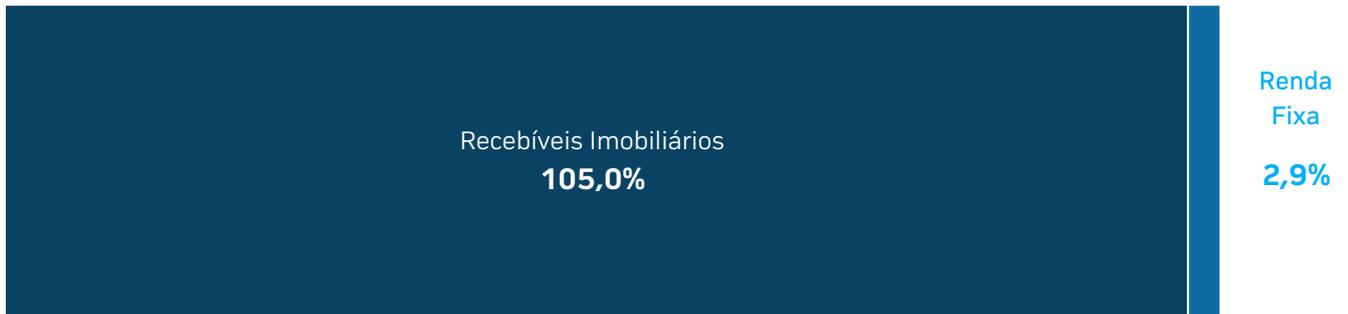
Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 487.176.050 com base na posição de abril de 2025, é composta por uma posição de 105,0% em CRI e 2,9% em renda fixa.

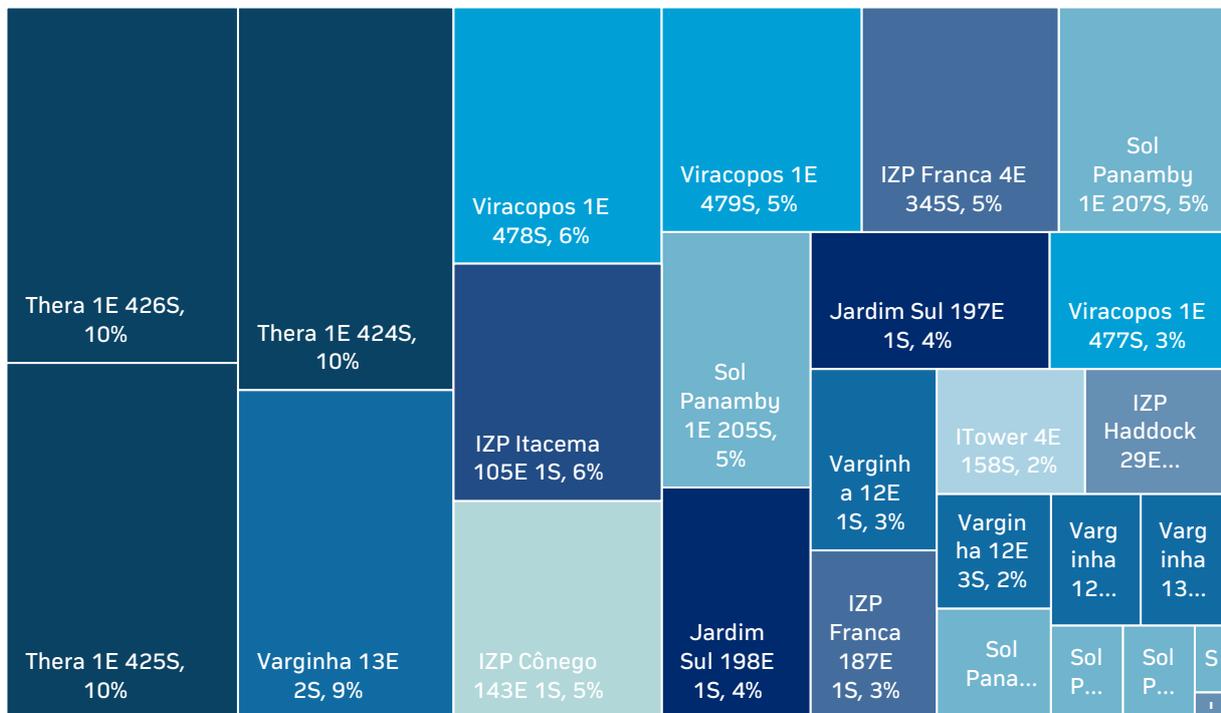


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

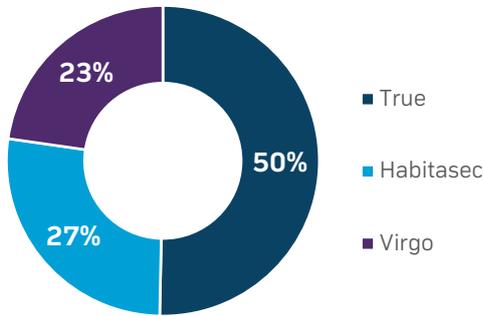
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 474.169.050.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

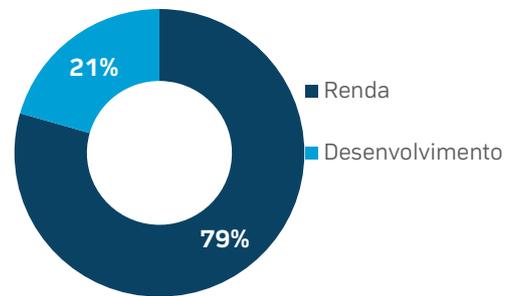


Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025

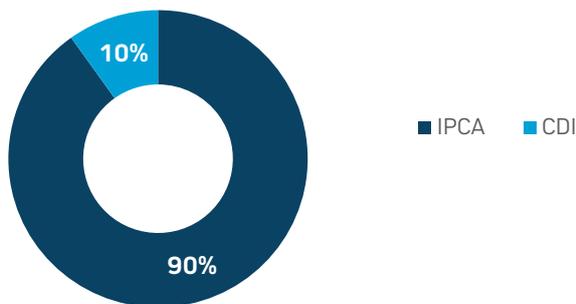
EMISSORES (% de CRIs)



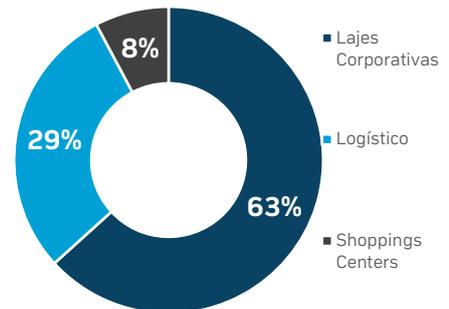
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

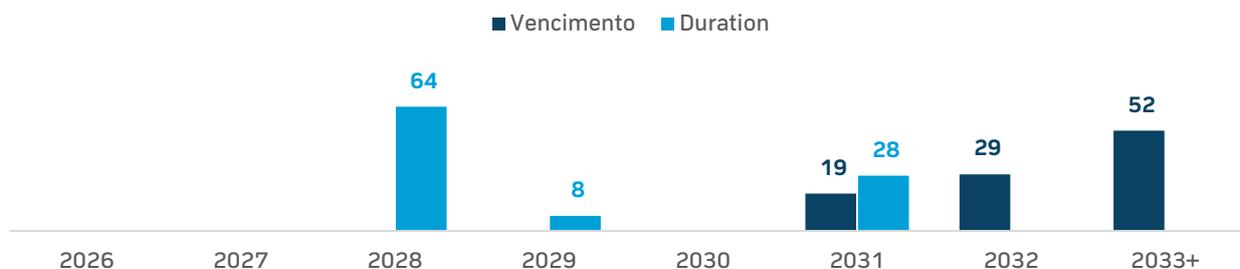


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	85%
Cidade de São Paulo	64%
Minas Gerais	15%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025

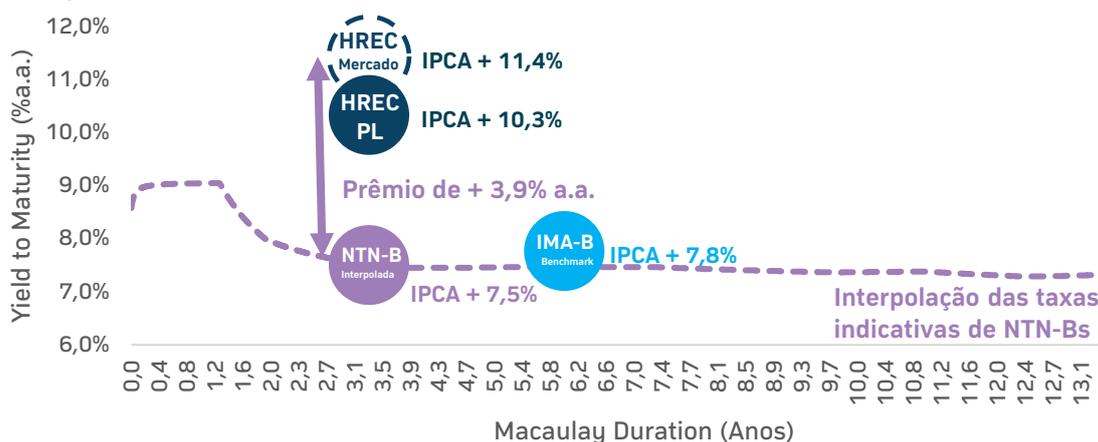
Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



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 + 10,3%, *duration* de 4,3 anos. O IMA-B registrou *yield* de IPCA + 7,8% e *duration* de 6,0 anos. **Com a cota de mercado, o *yield* da carteira é IPCA + 11,4% a.a.**



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 30/04/2025

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM	
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	45	10,0	jul/41	6,3	313	IPCA	7,26	10,59	
			21G0063256		425ª	45	10,0	jul/41	6,3	313		7,26	10,59	
			21G0063257		426ª	45	10,0	jul/41	6,3	313		7,26	10,59	
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	13	2,9	dez/31	3,0	176	IPCA	6,75	9,31	
			21L0355069		478ª	29	6,5	dez/31	3,0	176		6,75	9,31	
			21L0355178		479ª	25	5,4	dez/31	3,0	176		6,75	9,31	
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	21	4,6	set/32	3,3	261	IPCA	5,38	10,08	
			20J0030180		206ª	7	1,5	set/32	3,3	261		5,38	10,08	
			20J0033610		207ª	21	4,6	set/32	3,3	261		5,38	10,08	
			20J0947707		348ª	4	0,8	set/32	3,3	261		5,38	10,08	
			20J0947706		349ª	1	0,3	set/32	3,3	261		5,38	10,08	
			20J0947705		350ª	4	0,8	set/32	3,3	261		5,38	10,08	
			22I0089753		1ª	12	2,8	set/32	3,3	286		7,65	10,34	
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089805	12ª	2ª	6	1,4	set/32	3,3	286	IPCA	7,65	10,34	
			23I1257019		3ª	7	1,6	set/32	3,2	286		8,25	10,36	
			22I0089914		13ª	1ª	6	1,4	set/32	3,3		286	7,65	10,34
			22I0089943			2ª	39	8,6	set/32	3,3		286	7,65	10,34
IZP Itacema	Corp.	VIRG	23H1627566	105ª	1ª	27	6,0	ago/33	3,6	368	IPCA	9,00	11,14	
IZP Cônego	Corp.	VIRG	24B1427981	143ª	1ª	25	5,5	fev/34	3,7	341	IPCA	9,00	10,87	
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	24	5,4	ago/31	3,2	259	IPCA	8,02	10,10	
			24J0943858		187ª	1ª	12	2,6	out/34	4,2		259	9,25	10,04
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	10	2,2	nov/32	3,3	341	IPCA	8,75	10,90	
			22K0016415		2ª	0	0,1	dez/32	3,3	341		8,75	10,89	
						428	94,7			4,3	281	IPCA+	7,35	10,30
ITower	Corp.	VIRG	20L0456719	4ª	158ª	10	2,2	dez/35	3,4	250	CDI	2,50	2,62	
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	18	4,0	jun/33	3,3	222	CDI	2,40	2,34	
			23F2356527		198ª	1ª	19	4,2	jun/33	3,3		222	2,40	2,34
						47	10,3			3,3	228	CDI+	2,42	2,40
						474	105,0			4,2	276			

Fonte: Hedge | Data base: 30/04/2025 | 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 IPCA + 7,26%	TAXA MTM IPCA + 10,59%	SPREAD 313 bps	SALDO CURVA R\$ 187,2 mi	DURATION 6,3 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



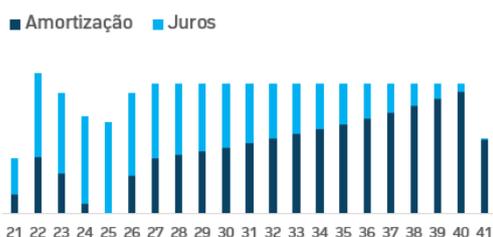
LOCALIZAÇÃO



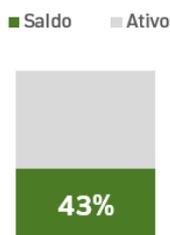
PRAZO

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

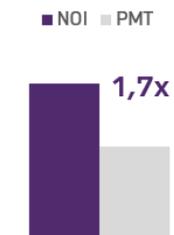
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	424 ^a	425 ^a	426 ^a
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 IPCA + 6,75%	TAXA MTM IPCA + 9,31%	SPREAD 176 bps	SALDO CURVA R\$ 160,3 mi	DURATION 3,0 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



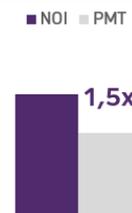
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 477	Série 478	Série 479
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
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	222% do saldo devedor, equivalente a 45% 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 IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 10,08%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 66,0mi	DURATION 3,3 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

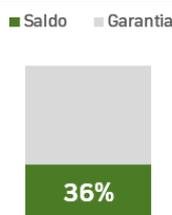
LOCALIZAÇÃO



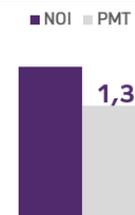
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securitzadora	Habitasec Securitzadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205 ^a - Sen.	206 ^a - Sen.	207 ^a - Sen.	348 ^a - Sub.	349 ^a - Sub.	350 ^a - 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	280% do saldo devedor, equivalente a 36% 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 VARGINHA

Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m² de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 7,65% IPCA + 8,25 (12E S3)	TAXA MTM IPCA + 10,34%	SPREAD 286 bps	SALDO CURVA R\$ 136,0 mi	DURATION 3,3 anos
---	----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



PRAZO

Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

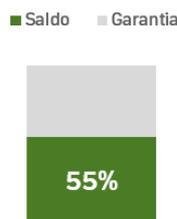
LOCALIZAÇÃO



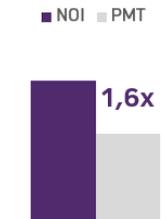
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	E12 S1	E12 S2	E12 S3	E13 S1	E13 S2
Securizadora	Habitasec Securizadora S.A.				
Emissão	12ª emissão (para profissionais)			13ª emissão (para profissionais)	
Série	1ª	2ª	3ª	1ª	2ª
Código Cetip	2210089753	2210089805	2311257019	2210089914	2210089943
Volume emitido	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 22,5 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 66 milhões
Lastro	Debênture				
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)				
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas da SPE, a ser substituída por AF do Imóvel				
Razão de garantia	181% do saldo devedor, equivalente a 55% de LTV				
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.				
Custod/Escreit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.				
Fundo de Despesas	R\$ 100.000 com mínimo de R\$ 50.000				
Multa pré pgto	2% sobre o saldo devedor, limitado a 98% do saldo.				

CRI IZP FRANCA – S. 345^a

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 IPCA + 7,50%	TAXA MTM IPCA + 10,10%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 26,1 mi	DURATION 3,2 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



PRAZO

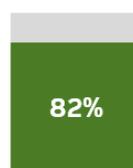
Data de emissão	23/08/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	18/08/2031
Aniversário	18º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



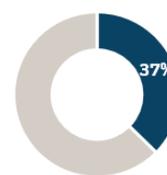
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série 345	
Securizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	4ª emissão (oferta para profissionais)
Série	345 ^a
Código Cetip	21H0819500
Volume emitido	R\$ 23 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	122% do saldo devedor, equivalente a 82% 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 IPCA + 9,25%	TAXA MTM IPCA + 10,04%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 19,1 mi	DURATION 4,2 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

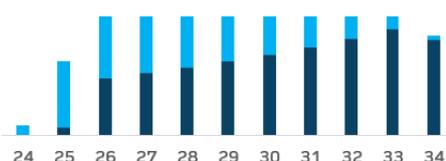


PRAZO

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

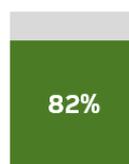
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



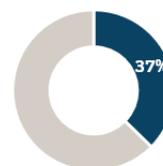
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	Série 1
Securizadora	Virgo Companhia de Securitização 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	122% do saldo devedor, equivalente a 82% 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 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 IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 11,14%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 36,1 mi	DURATION 3,6 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



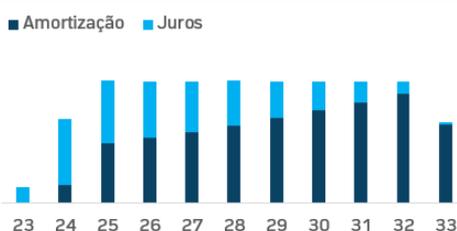
LOCALIZAÇÃO



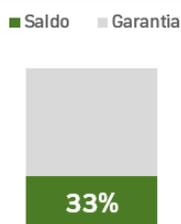
PRAZO

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

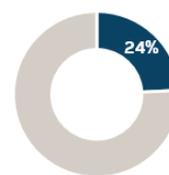
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização 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	305% do saldo devedor, equivalente a 33% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itau 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 IZP CÔNEGO

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 IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 10,87%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 42,2 mi	DURATION 3,7 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



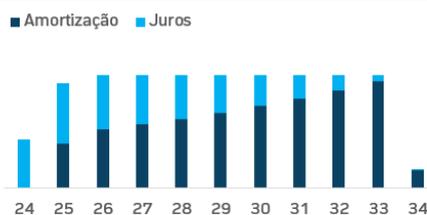
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

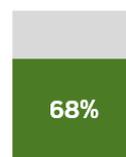
Data de emissão	09/02/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/02/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



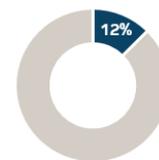
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo 68% | Garantia



STATUS DA OBRA

% Executado 12%



Série Única	
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização 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	146% do saldo devedor, equivalente a 68% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A.
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini - CHP Itaú CV S.A.
Fundo de Reserva	-
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 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 IPCA + 8,75%	TAXA MTM IPCA + 10,90%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 30,5 mi	DURATION 3,3 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



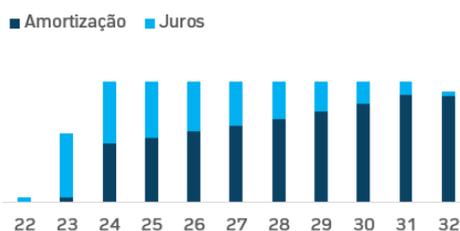
LOCALIZAÇÃO



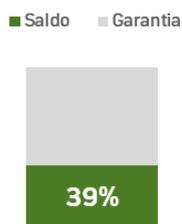
PRAZO

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
Securizadora	Virgo Companhia de Securitização 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	253% do saldo devedor, equivalente a 39% 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 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 CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	TAXA MTM CDI + 2,34% IPCA + 10,30%	SPREAD CDI 222 bps IPCA 284 bps	SALDO CURVA R\$ 210,6 mi	DURATION 3,3 anos
--	---	--	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



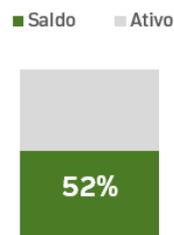
PRAZO

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

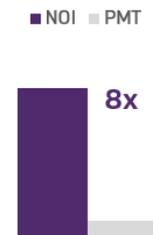
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True 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	191% do saldo devedor, equivalente a 52% 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 iTower

Financiamento para aquisições de imóveis pelo V2 Prime Properties FII – ex-XPPR11

TAXA EMISSÃO CDI + 2,50%	TAXA MTM CDI + 2,62%	SPREAD 250 bps	SALDO CURVA R\$ 38,7 mi	DURATION 3,4 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

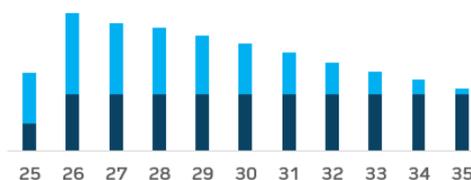


PRAZO

Data de emissão	07/12/2020
Prazo	180 meses
Data de vencimento	20/12/2035
Aniversário	20º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



Série 158^a

Securizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	4ª emissão
Série	158 ^a
Código Cetip	20L0456719
Volume emitido	R\$ 50,4 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda (CCV)
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel CF Aluguéis
Razão de garantia	551% do saldo devedor, equivalente a 18% de LTV
Agente Fiduciário	Vortex DTVM
Custodiante/Escriturador	Vortex DTVM Banco Bradesco BIM S.A.
Fundo de Reserva	1 PMT
Fundo de Despesas	R\$ 180.000 com mínimo de R\$ 20.000
Multa pré pagamento	0,5% x Duration – Waiver concedido para amortização em jul/25



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 FII's, 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 papéis teriam liquidez no mercado.



DOCUMENTOS

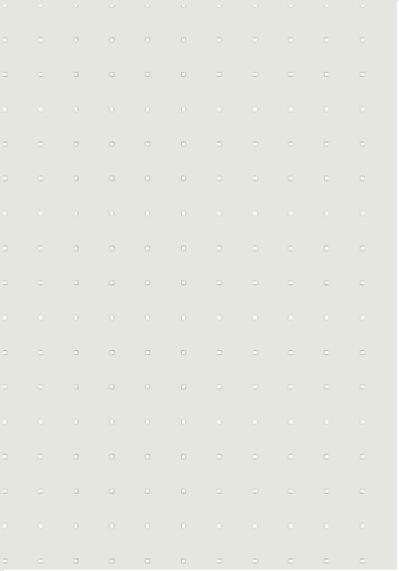
Regulamento vigente

Demonstração financeira

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