

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



MAIO DE 2025

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>ATUALIZAÇÕES DO MÊS</b>	<b>4</b>
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI</b>	<b>6</b>
<b>DESEMPENHO DO FUNDO</b>	<b>8</b>
<b>CARTEIRA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>12</b>
<b>DESCRIÇÃO DOS ATIVOS</b>	<b>14</b>
<b>PROCESSO DE INVESTIMENTO</b>	<b>26</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>28</b>



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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 8,77</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Outubro de 2020
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 8,30</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 429,0 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>51.685.917</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,80% <sup>1</sup> ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>2.665</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> 20% sobre o que exceder o IMA-B
<b>YIELD COTA MERCADO*</b> <b>IPCA+11,8%</b> <b>CDI+4,4%</b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Seis emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HREC11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Fonte: Hedge. Data base: maio-25.

\* Yield implícito na cota de mercado no fechamento, bruto de custos do fundo.

<sup>1</sup> 0,60% ao ano se o PL for superior a R\$ 1 bi



## ATUALIZAÇÕES DO MÊS

### ROLAGEM DE OPERAÇÃO COMPROMISSADA

Em maio, o fundo rolou a operação compromissada contratada em julho de 2024, com a liquidação de R\$ 28,2 milhões. Na sequência, realizou a reabertura da operação em R\$ 20,9 milhões, com vencimento em seis meses e custo de CDI + 0,90% ao ano. A alavancagem via compromissada tem sido uma ferramenta tática do fundo, permitindo ajustes rápidos de exposição conforme oportunidades e as condições de mercado.

Importante destacar que a exposição está casada com ativos indexados ao CDI, gerando ganho de spread mesmo em cenários de queda ou alta da taxa básica. Essa estratégia vem contribuindo positivamente para o resultado mensal do fundo. Ao fim de junho, a alavancagem representava 4,6% do patrimônio líquido.

### 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 maio, o HREC recebeu R\$ 2.662.458 em amortização extraordinária, acrescida de multa, tendo o fundo já recebido a totalidade do montante destinado a amortização.

Com essa operação, o LTV da dívida foi 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 efetiva da operação até o final de maio foi de 13,45% a.a., equivalente a 134% do CDI do período, de 10,02% 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.

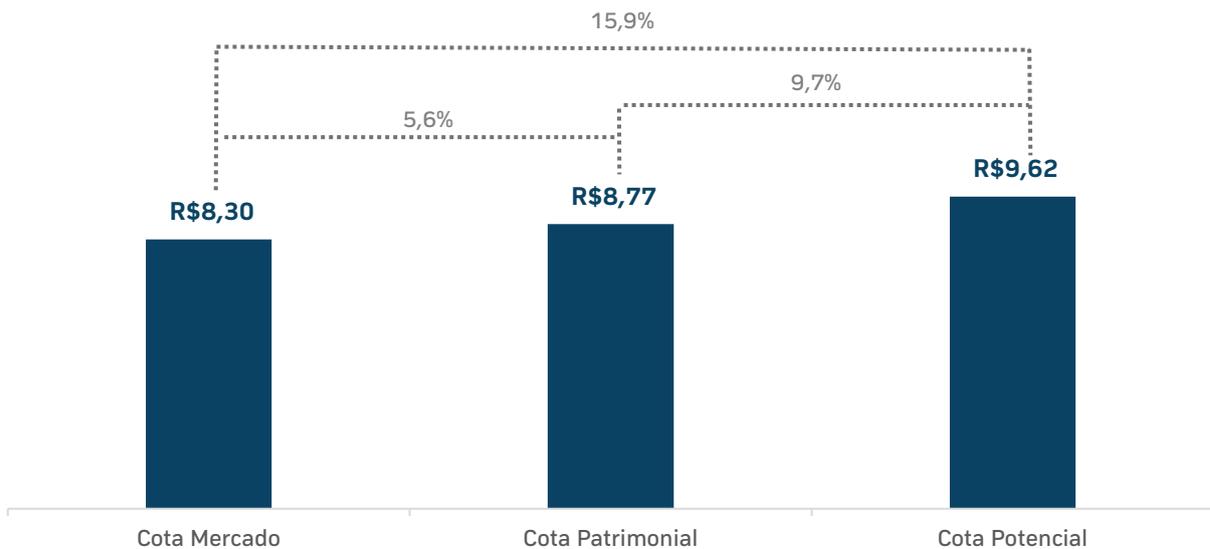
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
7,90	12,88%	12,08%	4,77%	4,94%	4,14%
8,00	12,62%	11,82%	4,49%	4,68%	3,88%
8,10	12,35%	11,55%	4,20%	4,41%	3,61%
8,20	12,09%	11,29%	3,91%	4,15%	3,35%
<b>8,30</b>	<b>11,82%</b>	<b>11,02%</b>	<b>3,62%</b>	<b>3,88%</b>	<b>3,08%</b>
8,40	11,56%	10,76%	3,33%	3,62%	2,82%
8,50	11,29%	10,49%	3,05%	3,35%	2,55%
8,60	11,03%	10,23%	2,76%	3,09%	2,29%
8,70	10,76%	9,96%	2,47%	2,82%	2,02%

Fonte: Hedge | Data base 30/05/2025

### COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,30**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 8,77**. 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**.



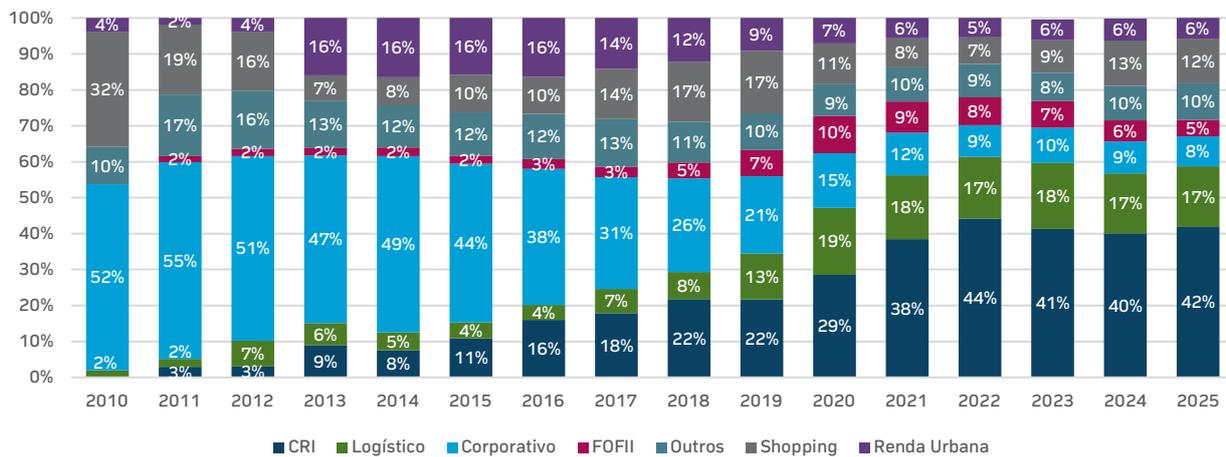
Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025



## 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: 30/05/2025

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\$ 49 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

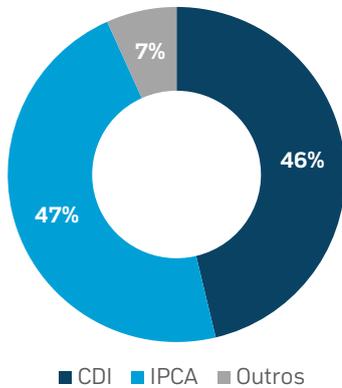


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 30/05/2025

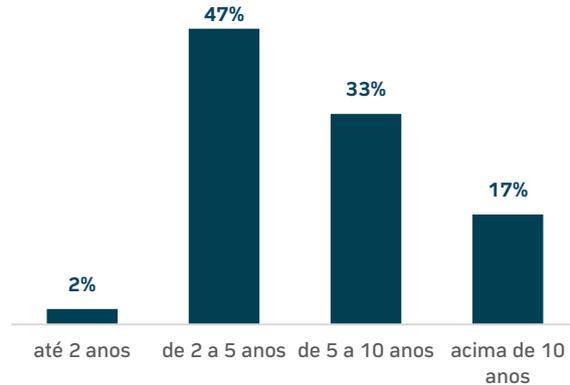
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano e a evolução



**Indexador**



**Prazo de emissão**



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 30/05/2025

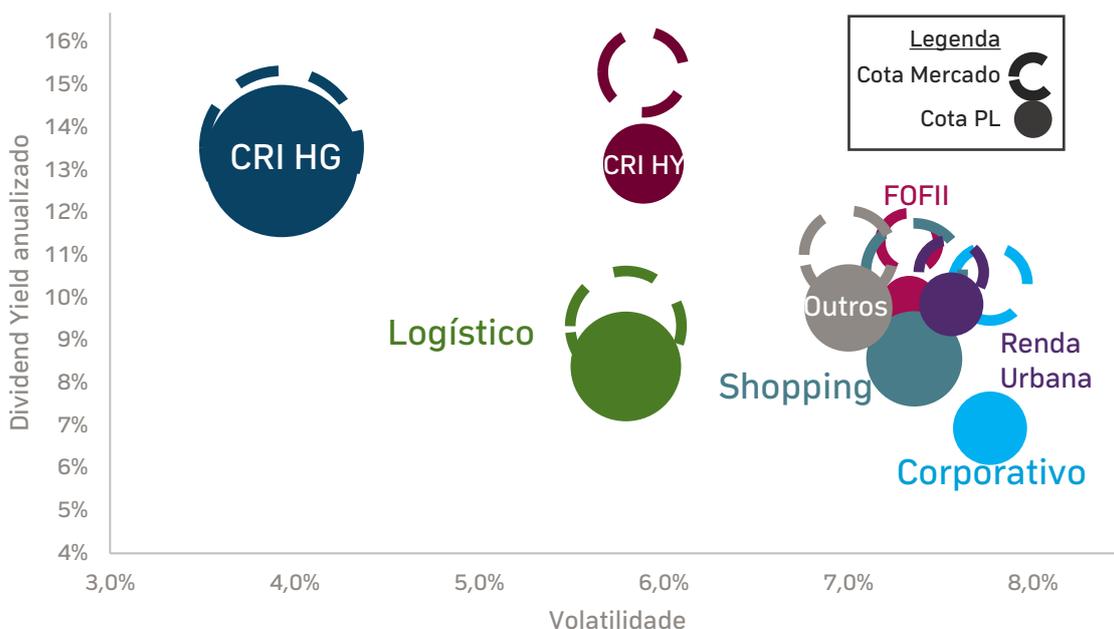
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/05/2025

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 maio de 2025. O pagamento será realizado em 13 de junho de 2025, aos detentores de cotas em 30 de maio 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	mai/25	R\$/Cota	1º Sem 2025	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Receita Operacional</b>	<b>5.198.967</b>	<b>0,101</b>	<b>29.188.732</b>	<b>0,113</b>
CRI - Juros	3.136.679	0,061	15.837.907	0,061
CRI - Correção Monetária	2.062.288	0,040	13.350.826	0,052
<b>Outras Receitas</b>	<b>146.272</b>	<b>0,003</b>	<b>1.040.309</b>	<b>0,004</b>
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	100.477	0,002	566.827	0,002
Outras Receitas	45.794	0,001	473.482	0,002
<b>Total de Despesas</b>	<b>-662.703</b>	<b>-0,013</b>	<b>-3.514.463</b>	<b>-0,014</b>
Despesas Operacionais	-367.017	-0,007	-1.742.734	-0,007
Despesas Financeiras	-295.686	-0,006	-1.771.729	-0,007
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4.682.536</b>	<b>0,091</b>	<b>26.714.578</b>	<b>0,103</b>
<b>Rendimento</b>	<b>4.651.733</b>	<b>0,090</b>	<b>23.258.663</b>	<b>0,090</b>

<sup>1</sup>R\$/cota médio.

Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

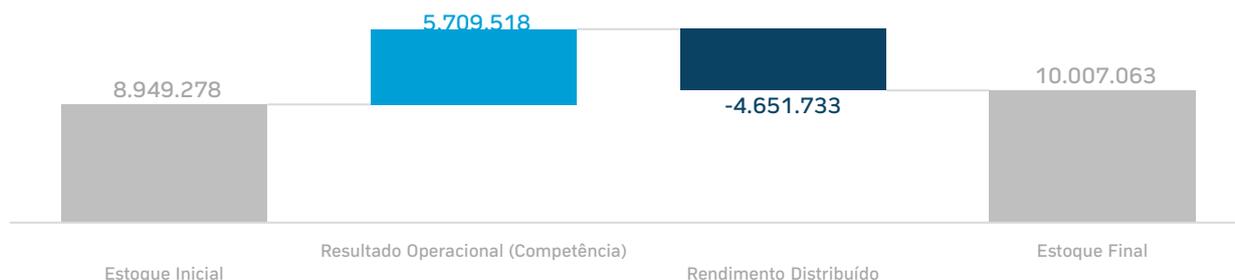
### ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 0,063 por cota de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,131 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\$ 0,194 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.

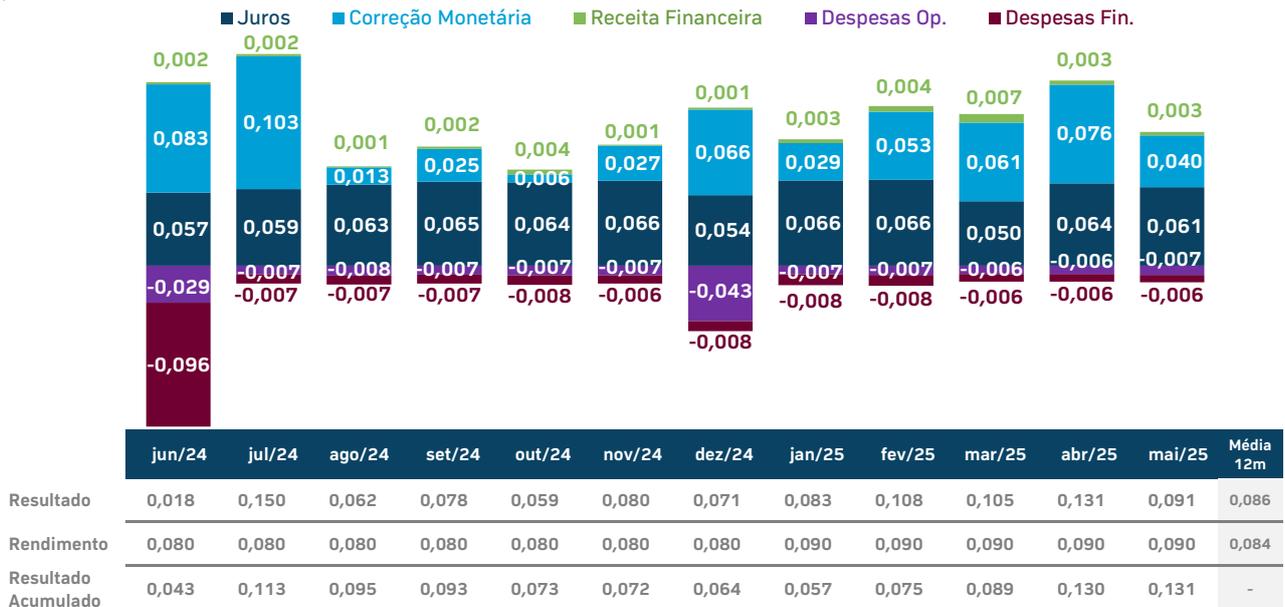


Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

## 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.



Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

No mês de junho 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. 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 junho 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. Em junho de 2025, a operação foi rolada em R\$ 20,9 milhões a CDI + 0,90% por 6 meses. 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	mai/25	2025	12 m	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	8,39	7,85	8,70	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,090	0,440	1,000	4,820
Dividend Yield	1,07%	5,61%	11,49%	48,20%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,30	8,30	8,30	8,30
Ganho de Capital	-1,07%	5,73%	-4,60%	-17,00%
Retorno Total Bruto	0,00%	11,34%	6,90%	31,20%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>0,00%</b>	<b>11,65%</b>	<b>7,30%</b>	<b>40,38%</b>
CDI Bruto	1,14%	5,26%	11,78%	55,35%
<b>TIR LÍq. Mercado</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,47%</b>	<b>7,30%</b>	<b>40,38%</b>
CDI Líq.	0,97%	4,47%	10,02%	47,04%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	8,83	8,59	9,12	10,00
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	8,86	8,86	8,86	8,86
Dividend Yield	1,02%	5,12%	10,97%	48,20%
Variação Cota PL	0,36%	3,06%	-2,85%	-11,42%
<b>TIR Bruta PL<sup>2</sup></b>	<b>1,38%</b>	<b>8,38%</b>	<b>8,57%</b>	<b>47,47%</b>
IMA-B Bruto	1,70%	7,41%	4,92%	35,56%
IFIX Bruto	1,44%	11,09%	2,35%	22,60%

102%  
do CDI

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

<sup>2</sup>TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital  
Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025



## 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: 30/05/2025. | 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\$ 8,30, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 429 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 8,77. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,1% das cotas do Fundo.

Negociação B3	mai-25	2025	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	5.502	39.269	98.474
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	9,5%	23,1%



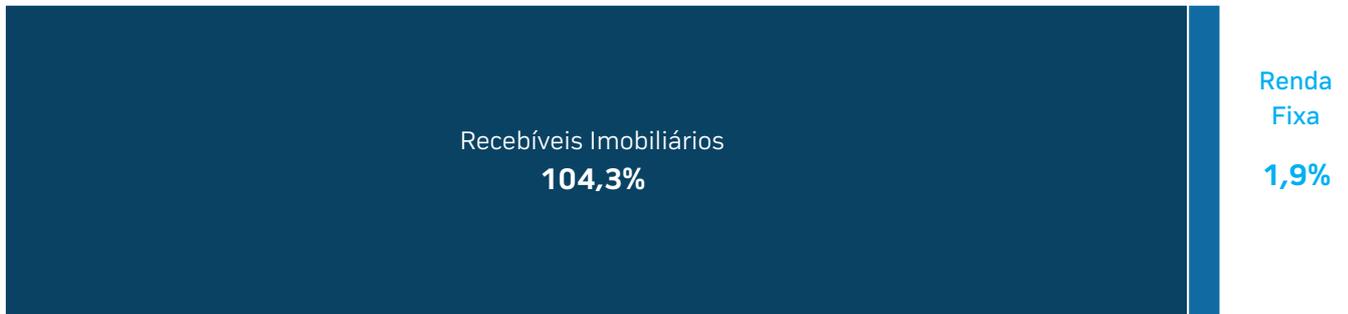
Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025



## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 481.550.868 com base na posição de maio de 2025, é composta por uma posição de 104,3% em CRI e 1,9% em renda fixa.

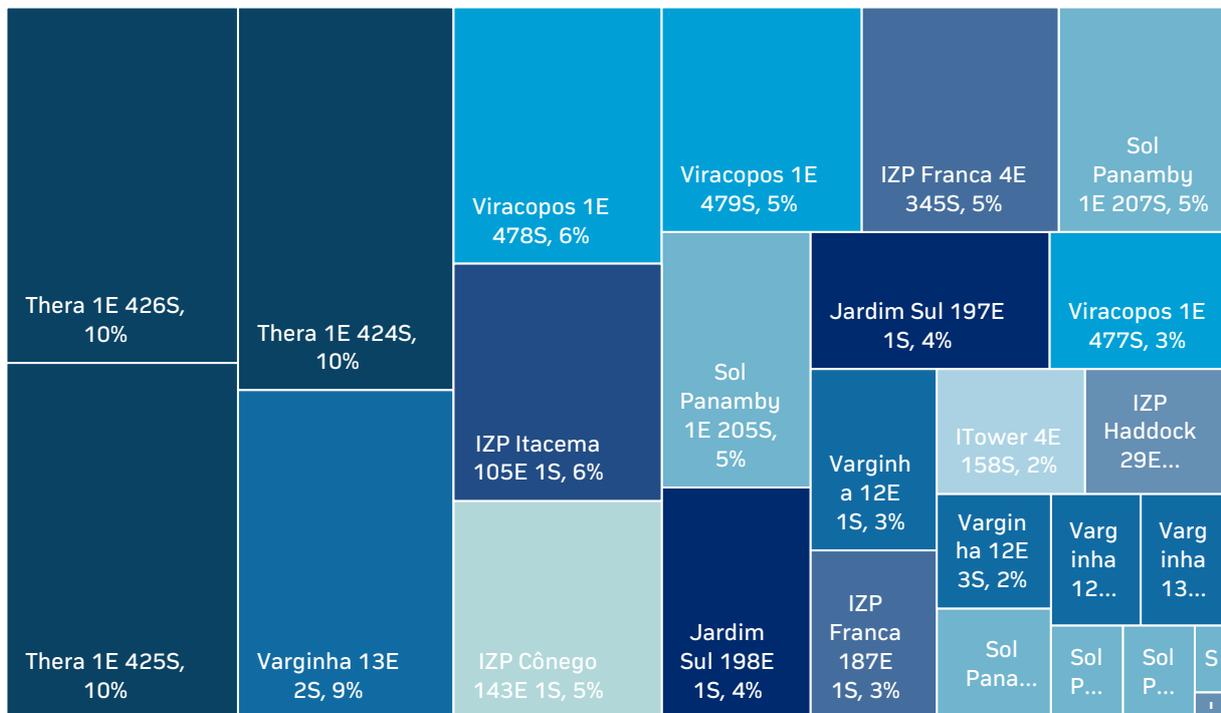


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

### RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

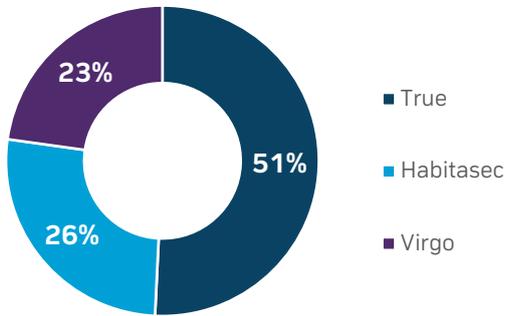
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 472.736.208.

#### TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

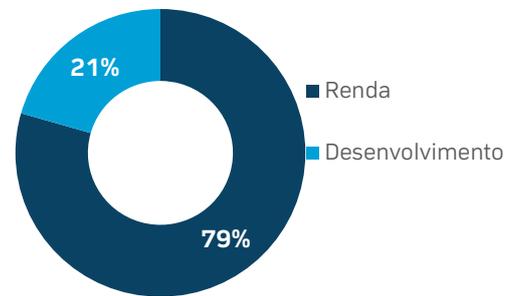


Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

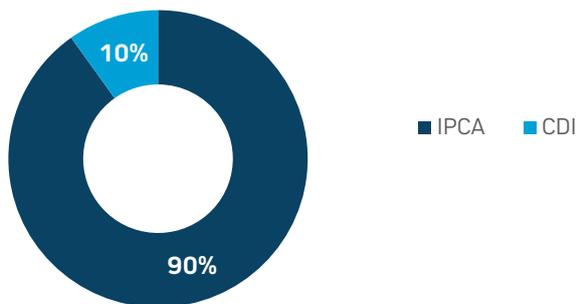
**EMISSORES (% de CRIs)**



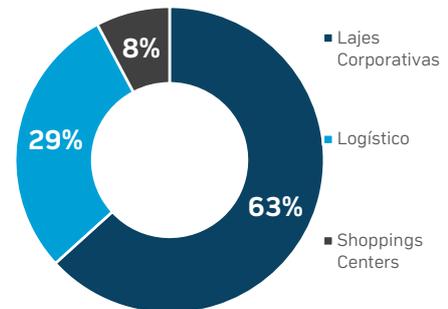
**CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)**



**INDEXADORES (% de CRIs)**



**SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)**

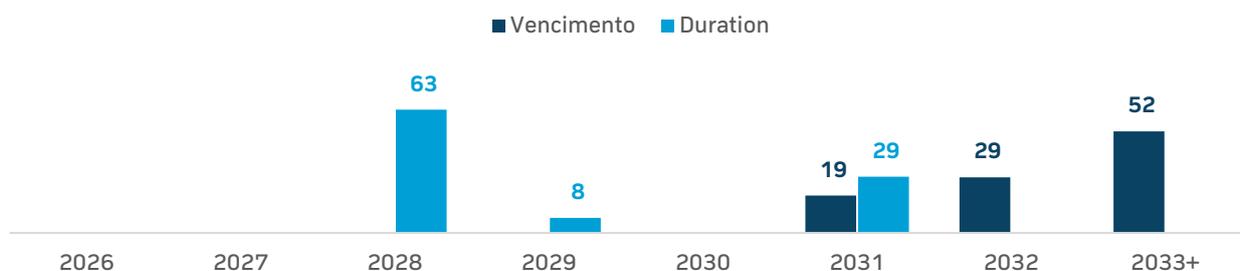


**DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)**

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



**VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)**



Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025

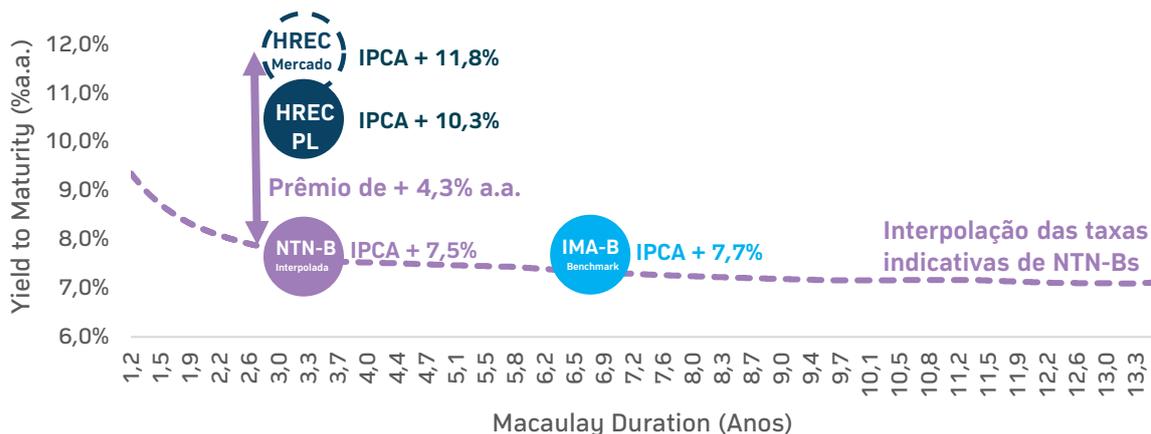
Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



## 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 4,2 anos. O IMA-B registrou *yield* de IPCA + 7,7% e *duration* de 6,7 anos. **Com a cota de mercado, o *yield* da carteira é IPCA + 11,8% a.a.**



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 30/05/2025

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ ml)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	46	10,1	jul/41	6,3	313	IPCA	7,26	10,45
			21G0063256		425ª	46	10,1	jul/41	6,3	313		7,26	10,45
			21G0063257		426ª	46	10,1	jul/41	6,3	313		7,26	10,45
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	13	2,9	dez/31	3,0	176	IPCA	6,75	9,49
			21L0355069		478ª	29	6,4	dez/31	3,0	176		6,75	9,49
			21L0355178		479ª	24	5,4	dez/31	3,0	176		6,75	9,49
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	21	4,6	set/32	3,3	261	IPCA	5,38	10,20
			20J0030180		206ª	5	1,1	set/32	3,3	261		5,38	10,20
			20J0033610		207ª	21	4,6	set/32	3,3	261		5,38	10,20
			20J0947707		348ª	4	0,8	set/32	3,3	261		5,38	10,20
			20J0947706		349ª	1	0,2	set/32	3,3	261		5,38	10,20
			20J0947705		350ª	4	0,8	set/32	3,3	261		5,38	10,20
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	12	2,8	set/32	3,3	286	IPCA	7,65	10,47
			22I0089805		2ª	6	1,4	set/32	3,3	286		7,65	10,47
			23I1257019		3ª	7	1,6	set/32	3,2	286		8,25	10,50
			22I0089914		13ª	1ª	6	1,4	set/32	3,3		286	7,65
IZP Itacema	Corp.	VIRG	23H1627566	105ª	1ª	27	5,9	ago/33	3,5	368	IPCA	9,00	11,23
			24B1427981		143ª	1ª	25	5,4	fev/34	3,7		341	9,00
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	24	5,3	ago/31	3,2	259	IPCA	8,02	10,25
			24J0943858		187ª	1ª	12	2,6	out/34	4,1		259	9,25
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	10	2,1	nov/32	3,2	341	IPCA	8,75	11,03
			22K0016415		2ª	0	0,1	dez/32	3,3	341		8,75	11,02
						<b>426</b>	<b>94,0</b>		<b>4,2</b>	<b>282</b>	<b>IPCA+</b>	<b>7,36</b>	<b>10,34</b>
ITower	Corp.	VIRG	20L0456719	4ª	158ª	10	2,3	dez/35	3,3	250	CDI	2,50	2,62
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	18	3,9	jun/33	3,3	222	CDI	2,40	2,34
			23F2356527		198ª	1ª	19	4,2	jun/33	3,3		222	2,40
						<b>47</b>	<b>10,4</b>		<b>3,3</b>	<b>228</b>	<b>CDI+</b>	<b>2,42</b>	<b>2,40</b>
						<b>473</b>	<b>104,3</b>		<b>4,2</b>	<b>276</b>			

Fonte: Hedge | Data base: 30/05/2025 | 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 m<sup>2</sup>, adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,26%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,45%	<b>SPREAD</b> 313 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 188,1 mi	<b>DURATION</b> 6,3 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO

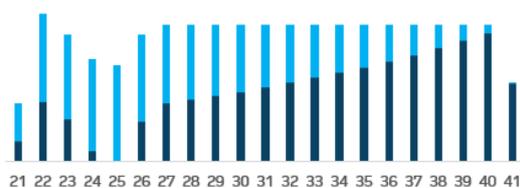


### PRAZO

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

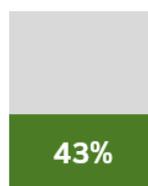
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



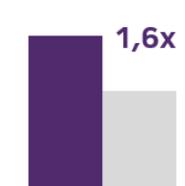
### ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



### RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
<b>Securitizadora</b>	True Securitizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	424 <sup>a</sup>	425 <sup>a</sup>	426 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21G0063228</a>	<a href="#">21G0063256</a>	<a href="#">21G0063257</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Regime Fiduciário		
<b>Razão de garantia</b>	-		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 149.692 com mínimo de R\$ 84.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 6,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 9,49%	<b>SPREAD</b> 176 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 159,3 mi	<b>DURATION</b> 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



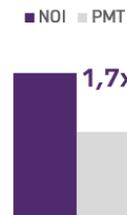
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### ALAVANC. DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 477	Série 478	Série 479
<b>Securizadora</b>	True Securizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	477 <sup>a</sup>	478 <sup>a</sup>	479 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21L0354209</a>	<a href="#">21L0355069</a>	<a href="#">21L0355178</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária da Nova Propriedade   AF do Direito Real de Superfície		
<b>Razão de garantia</b>	223% do saldo devedor, equivalente a 45% de LTV		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 200.000 com mínimo de R\$ 150.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 5,38%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,20%	<b>SPREAD</b> 261 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 63,1 mi	<b>DURATION</b> 3,3 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### PRAZO

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

### LOCALIZAÇÃO

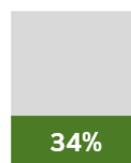


### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



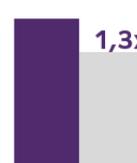
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



### RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
<b>Securitizadora</b>	Habitasec Securitizadora S.A.					
<b>Emissão</b>	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
<b>Série</b>	205 <sup>a</sup> - Sen.	206 <sup>a</sup> - Sen.	207 <sup>a</sup> - Sen.	348 <sup>a</sup> - Sub.	349 <sup>a</sup> - Sub.	350 <sup>a</sup> - Sub.
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">20J0030144</a>	<a href="#">20J0030180</a>	<a href="#">20J0033610</a>	<a href="#">20J0947707</a>	<a href="#">20J0947706</a>	<a href="#">20J0947705</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários					
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)					
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis   Fiança e coobrigação dos sócios					
<b>Razão de garantia</b>	294% do saldo devedor, equivalente a 34% de LTV					
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx DTVM Ltda.					
<b>Custodiante Escriturador</b>	Vórtx DTVM Ltda.   Itaú Unibanco S.A.					
<b>Fundo de Reserva</b>	2 meses de PMT					
<b>Multa pré pagamento</b>	2,0% sobre o saldo devedor					

## CRI CITLOG VARGINHA

Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m<sup>2</sup> de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,65% IPCA + 8,25 (12E S3)	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,47%	<b>SPREAD</b> 286 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 136,1 mi	<b>DURATION</b> 3,3 anos
---	----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



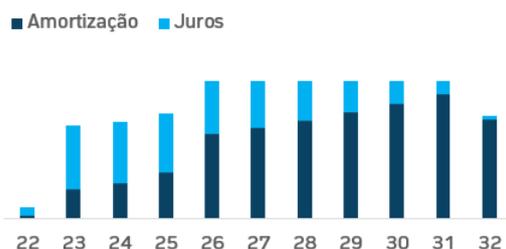
### PRAZO

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

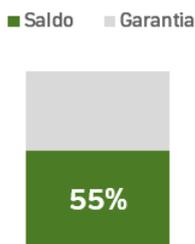
### LOCALIZAÇÃO



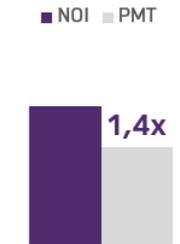
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



	E12 S1	E12 S2	E12 S3	E13 S1	E13 S2
<b>Securizadora</b>	Habitasec Securizadora S.A.				
<b>Emissão</b>	12ª emissão (para profissionais)			13ª emissão (para profissionais)	
<b>Série</b>	1ª	2ª	3ª	1ª	2ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">22I0089753</a>	<a href="#">22I0089805</a>	<a href="#">23I1257019</a>	<a href="#">22I0089914</a>	<a href="#">22I0089943</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 22,5 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 66 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture				
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)				
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Quotas da SPE, a ser substituída por AF do Imóvel				
<b>Razão de garantia</b>	181% do saldo devedor, equivalente a 55% de LTV				
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.				
<b>Custod/Escreit</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.				
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 100.000 com mínimo de R\$ 50.000				
<b>Multa pré pgto</b>	2% sobre o saldo devedor, limitado a 98% do saldo.				

## CRI IZP FRANCA – S. 345<sup>a</sup>

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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,50%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,25%	<b>SPREAD</b> 259 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 26,2 mi	<b>DURATION</b> 3,2 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO



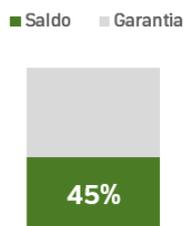
### PRAZO

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

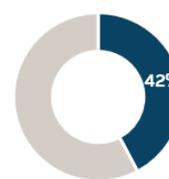
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### STATUS DA OBRA



Série 345	
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	4ª emissão (oferta para profissionais)
<b>Série</b>	345 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21H0819500</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 23 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis
<b>Razão de garantia</b>	220% do saldo devedor, equivalente a 45% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Banco Bradesco S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 9,25%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,11%	<b>SPREAD</b> 259 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 19,3 mi	<b>DURATION</b> 4,1 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



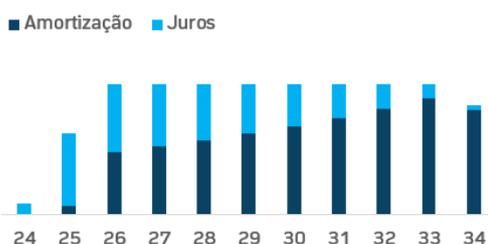
### LOCALIZAÇÃO



### PRAZO

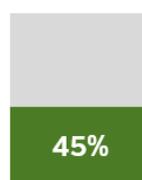
Data de emissão	15/10/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/10/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo (dark green) | Garantia (light grey)



### STATUS DA OBRA

% Executado



	Série 1
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	187ª emissão (oferta para profissionais)
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">24J0943858</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 18,4 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis
<b>Razão de garantia</b>	220% do saldo devedor, equivalente a 45% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Pentágono S.A. DTVM   ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$110.000 com mínimo de R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 9,00%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 11,23%	<b>SPREAD</b> 368 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 36,1 mi	<b>DURATION</b> 3,5 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



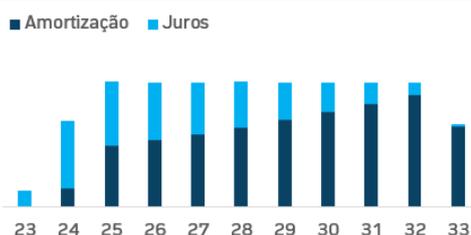
### LOCALIZAÇÃO



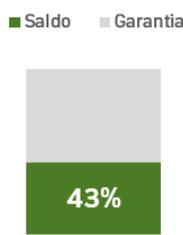
### PRAZO

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

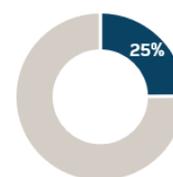
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### STATUS DA OBRA



	Série Única
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	105ª emissão
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">23H1627566</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 35 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Razão de garantia</b>	231% do saldo devedor, equivalente a 43% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itau CV S.A.
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 9,00%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 10,95%	<b>SPREAD</b> 341 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 42,2 mi	<b>DURATION</b> 3,7 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



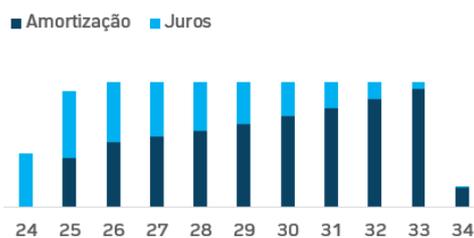
### LOCALIZAÇÃO



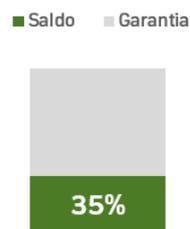
### PRAZO

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

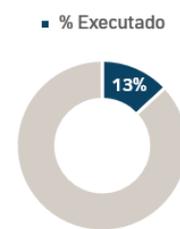
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### STATUS DA OBRA



Série Única	
<b>Securitizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	143ª emissão
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">24B1427981</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 40 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Razão de garantia</b>	283% do saldo devedor, equivalente a 35% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Companhia Hipotecária Piratini - CHP   Itaú CV S.A.
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 8,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 11,03%	<b>SPREAD</b> 341 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 30,4 mi	<b>DURATION</b> 3,2 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO



### PRAZO

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

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
<b>Emissão</b>	29ª emissão (oferta para profissionais)	
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">22K0016381</a>	<a href="#">22K0016415</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture	
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis	
<b>Razão de garantia</b>	254% do saldo devedor, equivalente a 39% de LTV	
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.	
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.	
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
<b>Multa pré pagamento</b>	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 m<sup>2</sup> de ABL.

<b>TAXA EMISSÃO</b> CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	<b>TAXA MTM</b> CDI + 2,34% IPCA + 10,39%	<b>SPREAD</b> CDI 222 bps IPCA 284 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 210,6 mi	<b>DURATION</b> 3,3 anos
--	---	--	------------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO



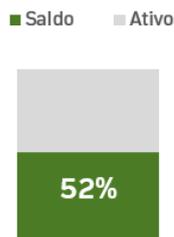
### PRAZO

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

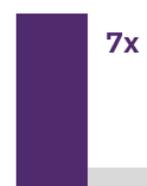
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
<b>Securitizadora</b>	True Securitizadora S.A.			
<b>Série</b>	1ª Série			
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">23F2356215</a>	<a href="#">23F2354249</a>	<a href="#">23F2356518</a>	<a href="#">23F2356527</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Compra e Venda			
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
<b>Garantias</b>	AF de Cotas de FIIs   CF dos Rendimentos dos FIIs   CF renda de Imóveis			
<b>Razão de garantia</b>	191% do saldo devedor, equivalente a 52% de LTV			
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.			
<b>Custod/Escrit</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.			
<b>Rating</b>	AA.br (sf) Moody's			
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 30.000 com mínimo de R\$ 30.000			
<b>Multa pré pagamento</b>	Até jul/2025 - vedado   Após - 0,60% x duration			

## CRI iTower

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

<b>TAXA EMISSÃO</b> CDI + 2,50%	<b>TAXA MTM</b> CDI + 2,62%	<b>SPREAD</b> 250 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 39,2 mi	<b>DURATION</b> 3,3 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



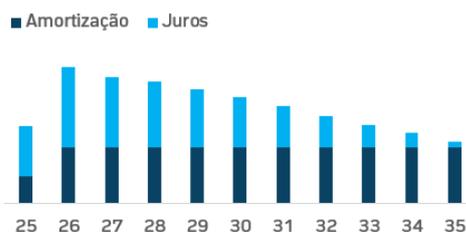
### LOCALIZAÇÃO



### 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



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



Série 158 <sup>a</sup>	
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	4ª emissão
<b>Série</b>	158 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">20L0456719</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 50,4 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Compra e Venda (CCV)
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	AF Imóvel   CF Aluguéis
<b>Razão de garantia</b>	551% do saldo devedor, equivalente a 18% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Vortx DTVM
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Vortx DTVM   Banco Bradesco BIM S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	1 PMT
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 180.000 com mínimo de R\$ 20.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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

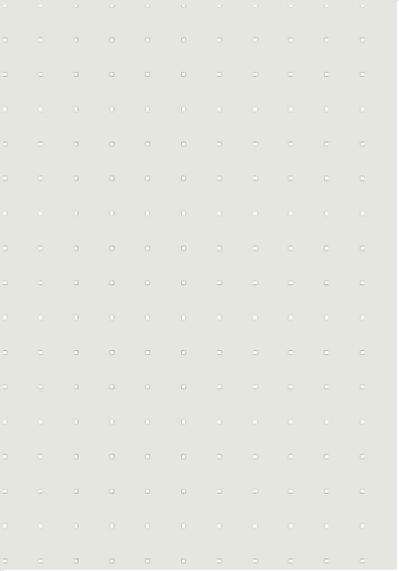
Regulamento vigente

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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)