

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



MARÇO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
ATUALIZAÇÕES DO MÊS	4
NEGOCIAÇÃO	5
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	6
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	14
PROCESSO DE INVESTIMENTO	30
METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO	31
DOCUMENTOS	32



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\$ 8,90	INÍCIO DAS ATIVIDADES Outubro de 2020
COTA DE MERCADO R\$ 8,54	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 441,4 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 51.685.917	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,80% ¹ ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
QUANTIDADE DE COTISTAS 2.445	TAXA DE PERFORMANCE 20% sobre o que exceder o IMA-B
YIELD COTA MERCADO* IPCA+11,38% CDI+3,53%	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: março-26.

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

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



ATUALIZAÇÕES DO MÊS

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA CRI VARGINHA E AQUISIÇÃO CRI CITLOG

No mês de novembro, o Hedge Desenvolvimento Logístico FII (HDEL11) publicou [fato relevante](#) informando o recebimento de proposta firme para a aquisição do ativo Citlog Sul de Minas 3, localizado em Varginha (MG), pelo valor total de R\$ 285 milhões, sendo R\$ 242,25 milhões referentes à fração ideal de 85% detida pelo fundo. O pagamento foi estruturado em duas parcelas: R\$ 167,25 milhões no fechamento da operação, com liquidação prevista até dezembro de 2025, e R\$ 75 milhões a serem pagos em até 180 dias após a primeira parcela. O imóvel constitui garantia do CRI Varginha, detido pelo HREC, sendo necessária, para a concretização da alienação, a quitação antecipada do CRI, com incidência de multa de 2% sobre o saldo devedor.

Em 04/12/2025, o HDEL realizou [Assembleia Geral Extraordinária](#) por meio de consulta formal, na qual os cotistas aprovaram a alienação da fração ideal de 85% do imóvel, bem como ajustes na política de investimentos do fundo para viabilizar a operacionalização da transação. Na sequência, em 09/12/2025, foi realizada [Assembleia Especial de Titulares dos CRIs](#), que aprovou a venda do imóvel dado em garantia e a realização de amortizações extraordinárias proporcionais, com quitação prevista em até seis meses a partir da venda, observada a multa de 2% sobre os valores amortizados.

Em complemento, em 15/12/2025, o HDEL divulgou novo [fato relevante](#) informando a conclusão da venda da participação no ativo. Do valor total de R\$ 242,25 milhões, R\$ 167,25 milhões já foram liquidados no fechamento da operação, com recebimento em cotas de TRXF11 no âmbito de sua 12ª emissão, enquanto o montante remanescente de R\$ 75 milhões será recebido em até 180 dias, mediante a securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da transação, em estrutura de *true sale*.

Neste mês, o fundo recebeu 98% dos recursos oriundos da quitação do CRI Varginha, totalizando R\$ 33,9 milhões, considerando amortizações (ordinárias e extraordinárias), juros e multa contratual de pré-pagamento. Permanece pendente apenas a parcela residual, com recebimento esperado para o início do próximo mês.

Com a conclusão integral da operação, o investimento terá gerado uma TIR de IPCA + 8,9% a.a. no período, considerando todas as movimentações realizadas pelo fundo ao longo do tempo nesse ativo.

Parcialmente, os recursos recebidos foram realocados na aquisição do CRI Citlog Varginha (BARI Securitizadora, 67ª emissão, 1ª série), no montante de R\$ 18,9 milhões, com remuneração de IPCA + 8,98% a.a. e prazo de 5 anos. A operação foi estruturada como instrumento de alavancagem para o adquirente do ativo, tendo como lastro a cessão de créditos (CCV) do imóvel, bem como o próprio ativo como garantia, resultando em um LTV de 26%. O devedor é o FII [CLSM11](#), gerido pela Hedge, cujo único cotista é um fundo da TRX.

AQUISIÇÃO CRIS ITACEMA

No mês, o fundo adquiriu R\$ 1,0 milhão do CRI HPD Itacema e R\$ 3,4 milhões do CRI HLD Itacema, ambos remunerados a CDI + 3,40% a.a.

Os CRIs têm como finalidade o financiamento das obras do projeto Itacema, sendo o HLD Itacema destinado à parcela do empreendimento desenvolvida pela Paladin, correspondente às unidades residenciais.

O detalhamento das operações encontra-se ao final deste relatório, enquanto informações adicionais sobre o projeto podem ser consultadas no site da Hedge, por meio dos relatórios gerenciais do HDOF (Hedge Paladin Design Offices FII).

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.

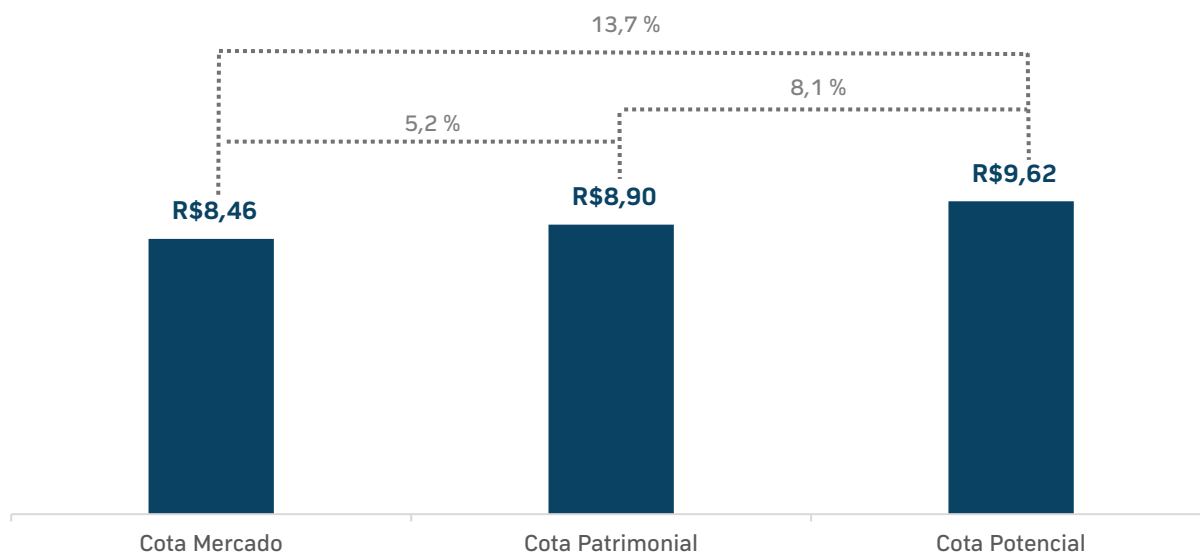
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
8,10	12,64%	11,84%	4,43%	4,79%	3,99%
8,20	12,35%	11,55%	4,11%	4,50%	3,70%
8,30	12,07%	11,27%	3,78%	4,22%	3,42%
8,40	11,78%	10,98%	3,46%	3,93%	3,13%
8,50	11,50%	10,70%	3,14%	3,65%	2,85%
8,60	11,21%	10,41%	2,82%	3,36%	2,56%
8,70	10,93%	10,13%	2,49%	3,08%	2,28%
8,80	10,64%	9,84%	2,17%	2,79%	1,99%
8,90	10,35%	9,55%	1,85%	2,51%	1,71%

Fonte: Hedge | Data base 31/03/2026

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,46**, já descontado o rendimento anunciado, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 8,90**. 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**.



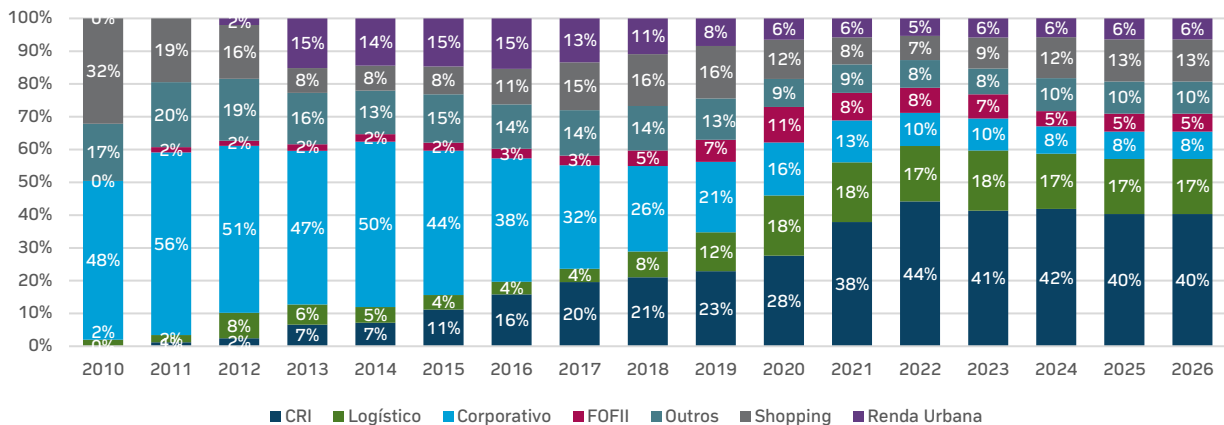
Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026 | Cota de Mercado desconta o rendimento anunciado para ser comparável a Cota Patrimonial, que também desconta o rendimento ao final do mês.



SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

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

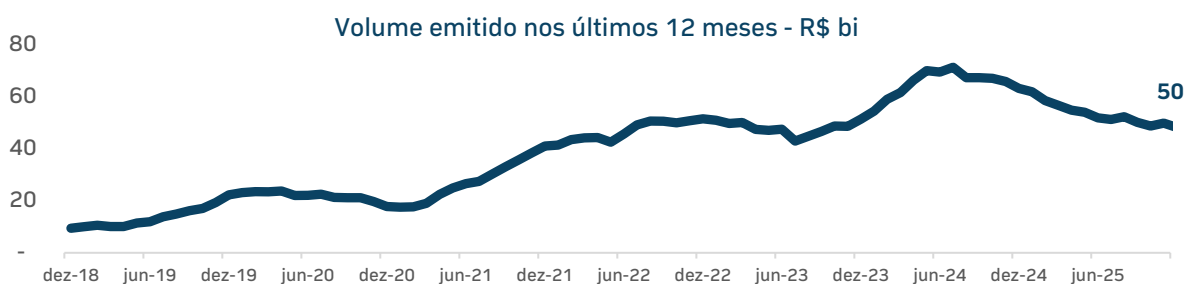
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FII's.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2026

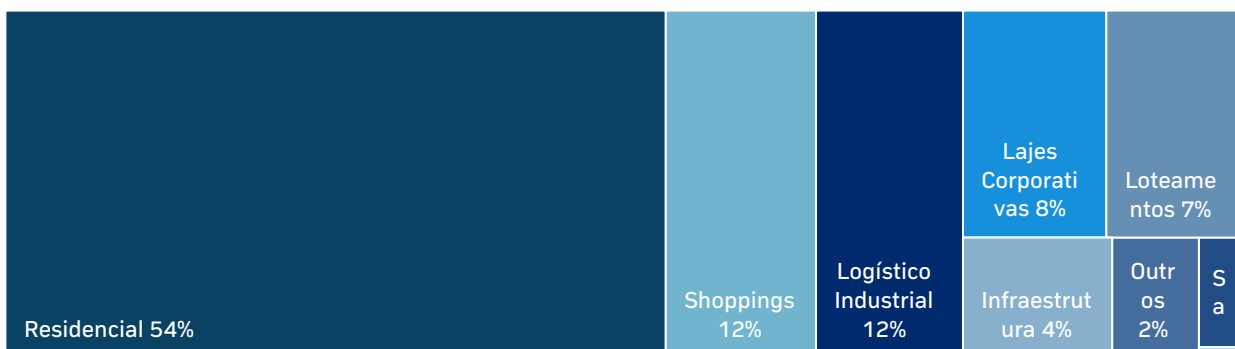
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R\$ 50 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

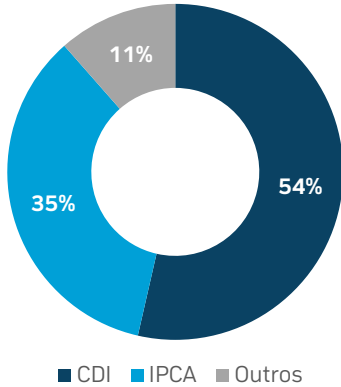


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 27/02/2026

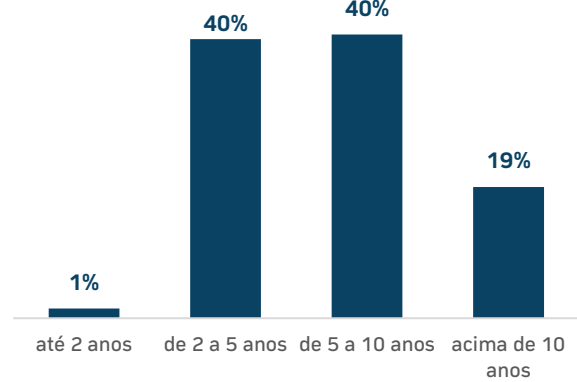
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.



Indexador



Prazo de emissão



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 27/02/2026

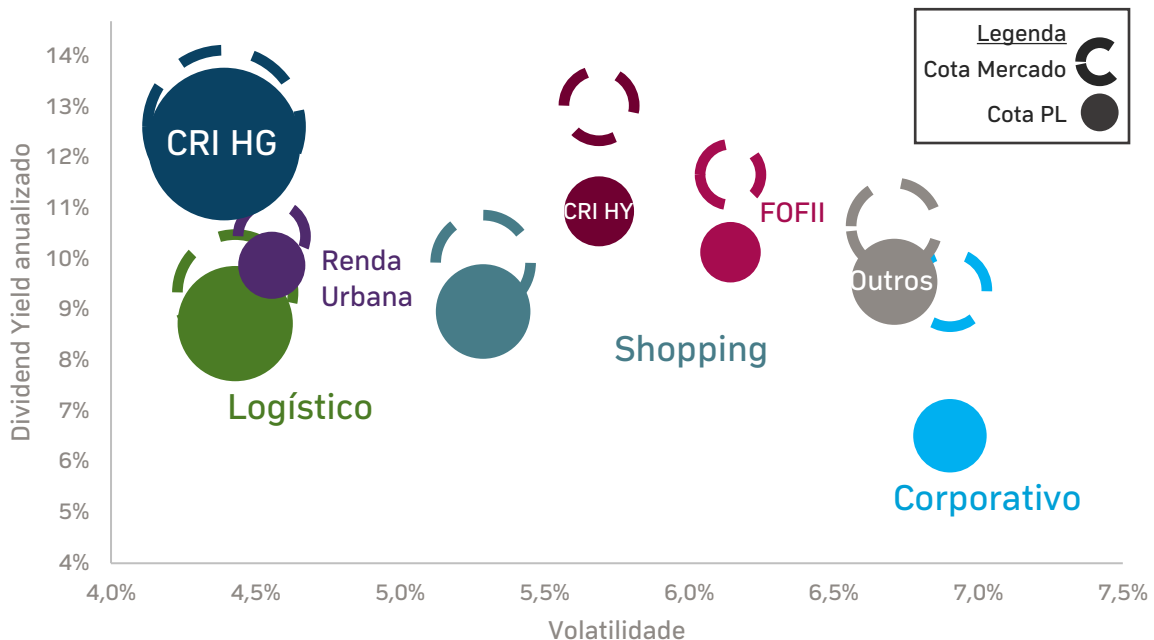
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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

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

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

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2026

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



DESEMPENHO DO FUNDO

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

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,080 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2026, com pagamento em 15 de abril de 2026, aos detentores de cotas em 31 de março de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

Resultado	mar/26	R\$/Cota	1º Sem 2026	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	4.362.100	0,084	12.898.698	0,083
CRI - Juros	3.222.458	0,062	10.035.774	0,065
CRI - Correção Monetária	1.139.642	0,022	2.862.925	0,018
Outras Receitas	800.751	0,015	1.518.466	0,010
Renda Fixa	62.595	0,001	182.626	0,001
Outras Receitas	738.155	0,014	1.335.840	0,009
Total de Despesas	-623.606	-0,012	-1.641.066	-0,011
Despesas Operacionais	-312.113	-0,006	-1.030.349	-0,007
Despesas Financeiras	-311.493	-0,006	-610.717	-0,004
Resultado Operacional	4.539.245	0,088	12.776.098	0,082
Rendimento	4.134.873	0,080	12.404.620	0,080

¹R\$/cota médio.

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026

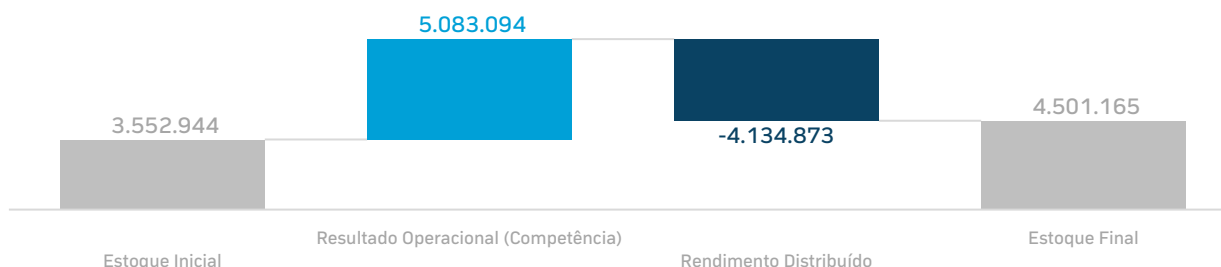
ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 0,030 por cota de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,057 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\$ 0,087 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.



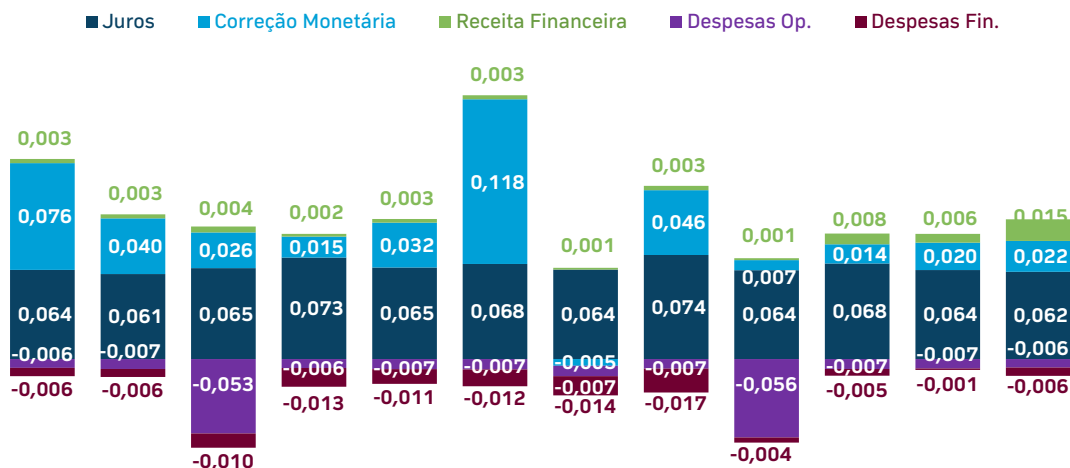
Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026



RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa proveniente dos títulos, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FIIs.

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



	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	Média 12m
Resultado	0,131	0,091	0,031	0,070	0,082	0,169	0,039	0,100	0,012	0,078	0,082	0,088	0,081
Rendimento	0,090	0,090	0,090	0,085	0,085	0,085	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,084
Resultado Acumulado	0,130	0,131	0,072	0,057	0,054	0,138	0,097	0,117	0,050	0,047	0,049	0,057	-

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026

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

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

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



RENTABILIDADE

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	mar/26	2026	12 m	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	8,61	8,19	8,70	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,080	0,240	1,015	5,655
Dividend Yield	0,93%	2,93%	11,67%	56,55%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,54	8,54	8,54	8,54
Ganho de Capital	-0,81%	4,27%	-1,84%	-14,60%
Retorno Total Bruto	0,12%	7,20%	9,83%	41,95%
TIR bruta Mercado	0,12%	7,31%	10,45%	56,93%
CDI Bruto	1,21%	3,41%	14,79%	74,47%
TIR Líq. Mercado	0,12%	6,45%	10,45%	56,93%
CDI Líq.	1,03%	2,90%	12,57%	63,30%
Cota Inicial Patrimonial ¹	9,01	8,94	8,68	10,00
Cota Final Patrimonial ¹	8,98	8,98	8,98	8,98
Dividend Yield	0,89%	2,68%	11,70%	56,55%
Variação Cota PL	-0,37%	0,36%	3,43%	-10,24%
TIR Bruta PL²	0,52%	3,09%	16,07%	62,70%
IMA-B Bruto	0,17%	2,98%	12,66%	47,09%
IFIX Bruto	-1,06%	2,52%	16,83%	37,07%

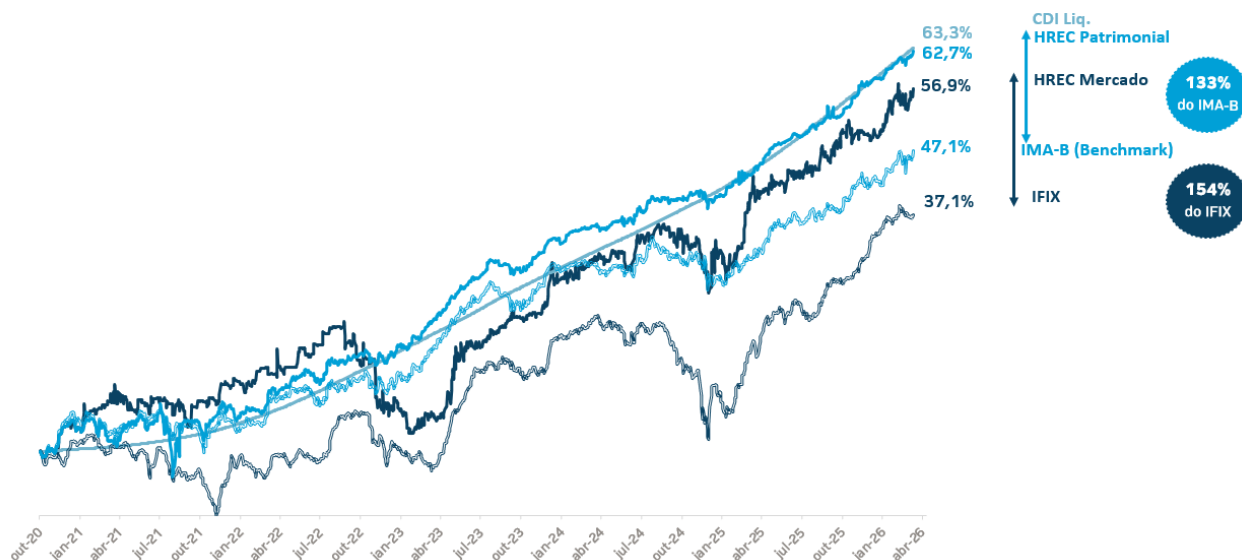
¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.

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: 31/03/2026



RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.

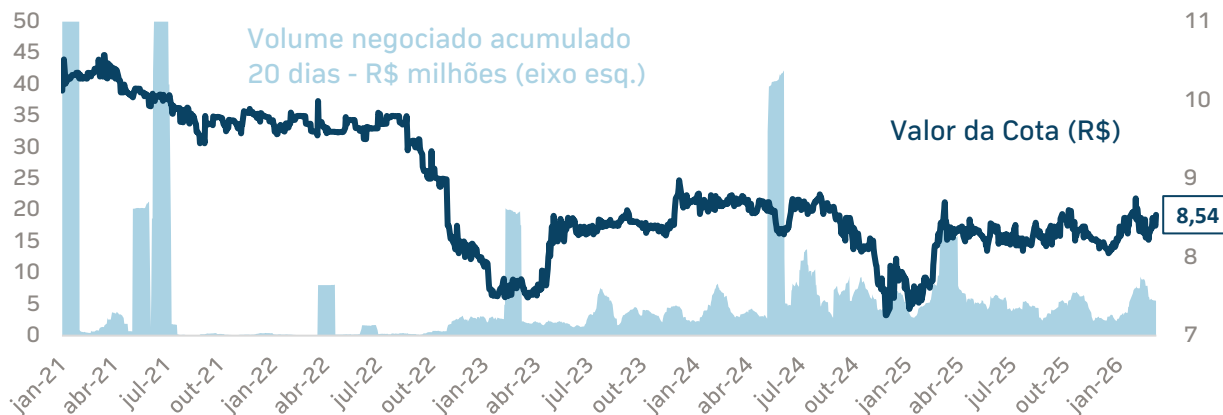


Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026. | CDI líquido de imposto de renda na alíquota de 15%.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,54, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 441,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 8,90. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 15,5% das cotas do Fundo.

Negociação B3	mar-26	2026	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	5.805	16.462	63.568
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	3,8%	15,5%



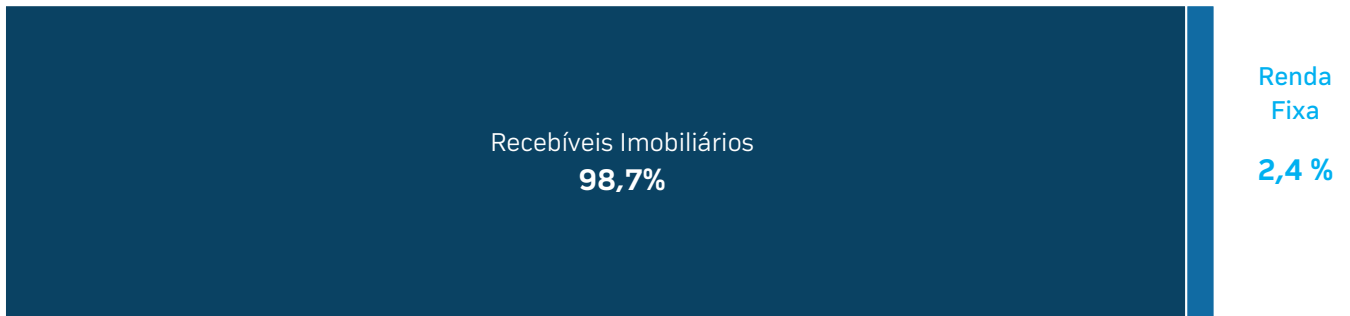
Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 464.834.852,5 com base na posição de março de 2026, é composta por uma posição de 98,7% em CRI e 2,4% em renda fixa.

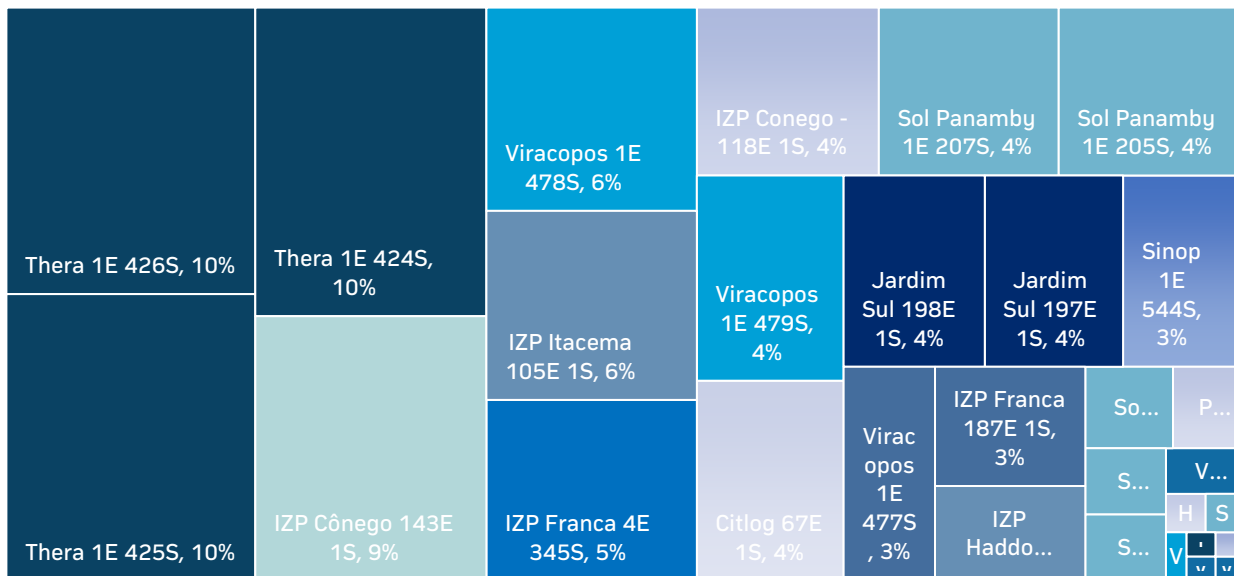


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 453.938.339.

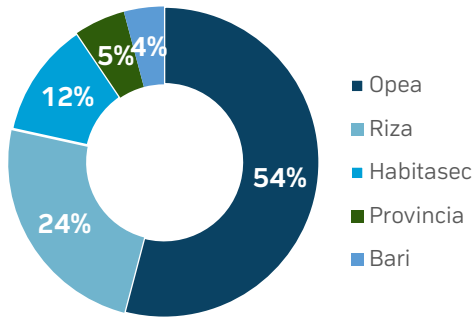
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



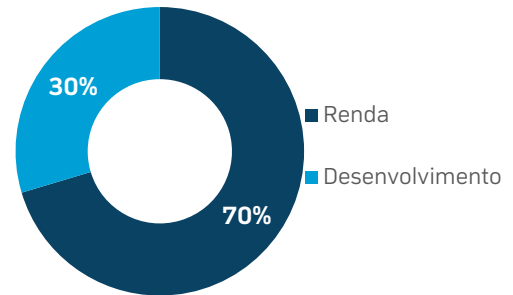
Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026



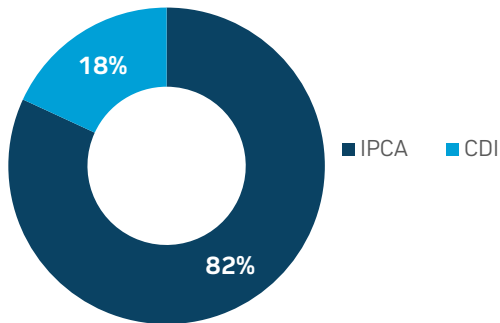
EMISSORES (% de CRIs)



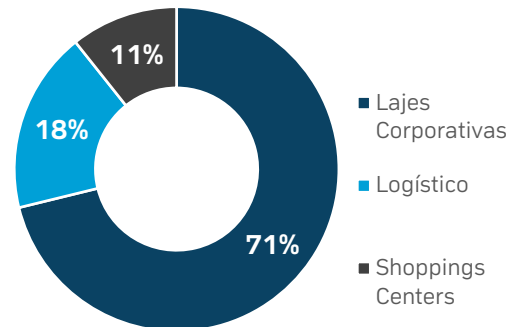
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

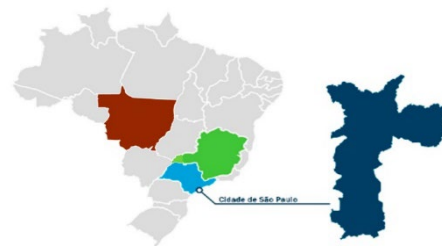


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

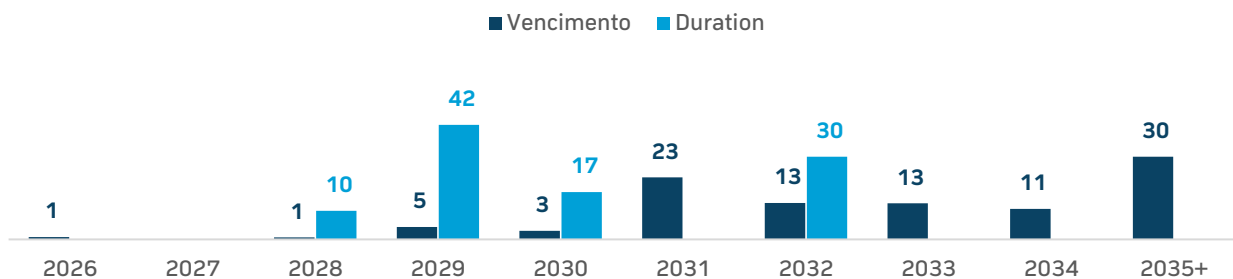


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	92%
Cidade de São Paulo	74%
Minas Gerais	5%
Mato Grosso	3%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



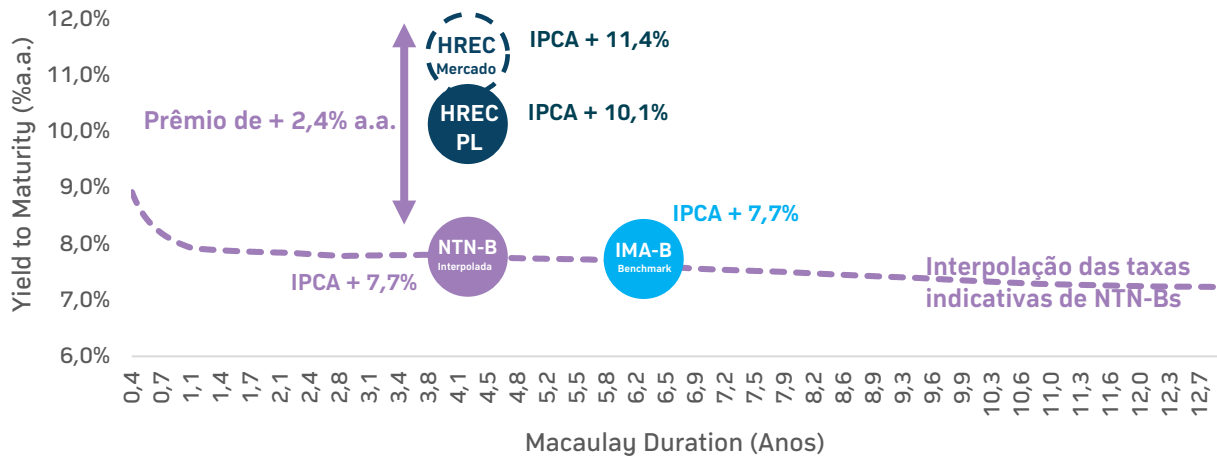
Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026

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

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo apresenta o posicionamento da carteira IPCA+ no mês, com o eixo vertical exibindo o *Yield to Maturity*, o horizontal a *duration* e a linha pontilhada representando a curva interpolada de Juro Real (Tesouro IPCA+).

A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado (cota patrimonial), fechou o mês com *yield* de IPCA + 10,1%, *duration* de 4,2 anos. O IMA-B registrou *yield* de IPCA + 7,7% e *duration* de 6,3 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: 31/03/2026

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ m)	% PL	% dos CRIs	Venc.	Duration (anos)	Spread	BPV	LTV %	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM
Thera	Corp.	OPEA	21G0063228		424 ^a	46	10,0	12,0	jul/41	5,9	313	27	47	IPCA	7,26	10,74
			21G0063256	1 ^a	425 ^a	46	10,0	12,0	jul/41	5,9	313	27	47	IPCA	7,26	10,74
			21G0063257		426 ^a	46	10,0	12,0	jul/41	5,9	313	27	47	IPCA	7,26	10,74
Viracopos	Log.	OPEA	21L0354209		477 ^a	13	2,7	3,3	dez/31	3,8	57	5	42	IPCA	6,75	8,38
			21L0355069	1 ^a	478 ^a	27	6,0	7,2	dez/31	3,8	57	10	42	IPCA	6,75	8,38
			21L0355178		479 ^a	19	4,2	5,1	dez/31	3,8	57	7	42	IPCA	6,75	8,38
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144		205 ^a	19	4,2	5,1	set/32	2,9	261	6	32	IPCA	5,38	10,41
			20J0030180		206 ^a	5	1,0	1,2	set/32	2,9	261	1	32	IPCA	5,38	10,41
			20J0033610	1 ^a	207 ^a	19	4,2	5,1	set/32	2,9	261	6	32	IPCA	5,38	10,41
			20J0947707		348 ^a	3	0,7	0,9	set/32	2,9	261	1	32	IPCA	5,38	10,41
			20J0947706		349 ^a	1	0,2	0,2	set/32	2,9	261	0	32	IPCA	5,38	10,41
CitLog Varginha	Log.	HABI	20J0947705		350 ^a	3	0,7	0,9	set/32	2,9	261	1	32	IPCA	5,38	10,41
			22I0089753	1 ^a	1	0,1	0,2	abr/26	3,0	-59	0	3	IPCA	7,67	7,20	
			22I0089805	12 ^a	2 ^a	0	0,1	0,1	abr/26	3,0	-59	0	3	IPCA	7,65	7,20
			23I1257019		3 ^a	0	0,1	0,1	abr/26	3,0	-59	0	3	IPCA	8,25	7,20
			22I0089914	13 ^a	1 ^a	0	0,1	0,1	abr/26	3,0	-59	0	3	IPCA	7,65	7,20
IZP Itacema	Corp.	RIZA	22I0089943		2 ^a	2	0,5	0,6	abr/26	3,0	-59	1	3	IPCA	7,65	7,20
			26C3724930	67 ^a	1 ^a	19	4,2	5,1	mar/31	4,0	93	7	26	IPCA	8,98	8,72
			23H1627566	105 ^a	1 ^a	26	5,6	6,7	ago/33	3,2	368	8	96	IPCA	9,00	11,48
IZP Cônego	Corp.	RIZA	24B1427981	143 ^a	1 ^a	39	8,5	10,3	fev/34	3,4	214	13	78	IPCA	9,38	9,94
IZP Franca	Corp.	RIZA	21H0819500	4 ^a	345 ^a	24	5,3	6,4	ago/31	2,6	259	6	74	IPCA	8,02	10,39
			24J0943858	187 ^a	1 ^a	12	2,5	3,0	out/34	3,7	259	4	77	IPCA	9,25	10,39
IZP Haddock	Corp.	RIZA	22K0016381		1 ^a	9	2,0	2,4	nov/32	2,9	341	3	76	IPCA	8,75	11,20
			22K0016415		2 ^a	0	0,1	0,1	dez/32	2,9	341	0	76	IPCA	8,75	11,20
						381	82,9	100,0		4,2	240	160	52	IPCA+	7,50	10,13
Sinop	Shop.	OPEA	20I0941573	1 ^a	544 ^a	14	3,1	19,5	set/30	3,2	93	4	36	CDI	1,00	1,00
Paladin HLD Itacema	Corp.	PROVINCIA	25J2851490	122 ^a	1 ^a	3	0,7	4,7	out/28	2,1	334	1	79	CDI	3,40	3,37
HPD Itacema	Corp.	PROVINCIA	25L2385071	131 ^a	1 ^a	1	0,2	1,4	dez/29	2,8	332	0	20	CDI	3,40	3,38
IZP Cônego	Corp.	PROVINCIA	25H3653543	118 ^a	1 ^a	20	4,3	27,0	ago/29	2,6	293	5	81	CDI	3,00	2,97
Jardim Sul	Shop.	OPEA	23F2356518	197 ^a	1 ^a	17	3,7	23,4	jun/33	3,0	222	5	59	CDI	2,40	2,29
			23F2356527	198 ^a	1 ^a	17	3,8	23,9	jun/33	3,0	222	5	59	CDI	2,40	2,29
						73	15,8	100,0		2,9	223	21	61	CDI+	2,35	2,29
						454	98,7			4,0	237	181	54			

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2026 | Definições:

Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.

Taxa Aquisição: Taxa média de aquisição do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B/LFT de referência acrescida do Spread.

CRI THERA

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

TAXA EMISSÃO* IPCA + 7,26%	TAXA MTM* IPCA + 10,74%	SPREAD* 313 bps	SALDO CURVA R\$ 193,2 mi	DURATION 5,9 anos
--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



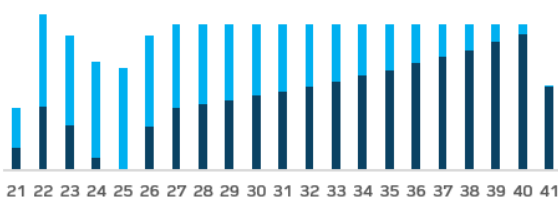
PRAZO

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

*Taxas vigentes durante período de carência de amortização, até março de 2026.

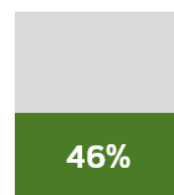
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



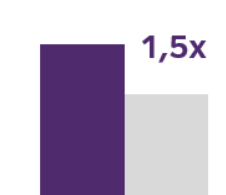
ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securizadora	OPEA Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão OPEA (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 + 8,38%	SPREAD 57 bps	SALDO CURVA R\$ 146,4 mi	DURATION 3,8 anos
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----------------------------



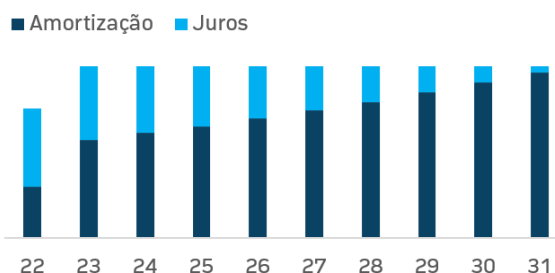
PRAZO

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



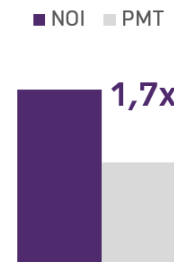
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 477	Série 478	Série 479
Securitzadora	OPEA Securitzadora S.A.		
Emissão	1ª emissão OPEA (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	241% do saldo devedor, equivalente a 42% 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 + 10,41%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 58,6 mi	DURATION 2,9 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



PRAZO

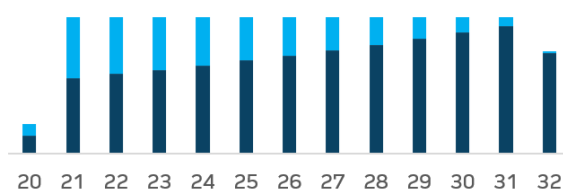
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	Mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



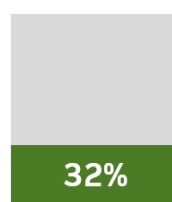
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



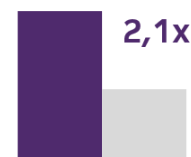
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

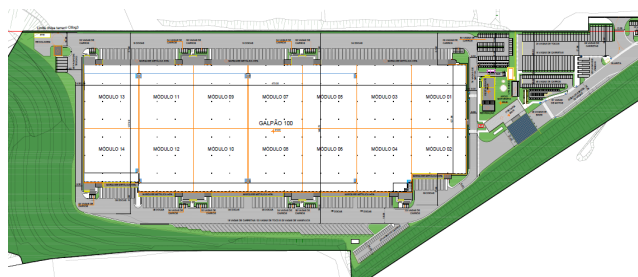


	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securizadora	Habitasec Securizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª - Sen.	206ª - Sen.	207ª - Sen.	348ª - Sub.	349ª - Sub.	350ª - Sub.
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610	20J0947707	20J0947706	20J0947705
Volume emitido	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários					
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)					
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e coobrigação dos sócios					
Razão de garantia	316% do saldo devedor, equivalente a 32% de LTV					
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda.					
Custodiante Escriturador	Vórtx DTVM Ltda. Itaú Unibanco S.A.					
Fundo de Reserva	2 meses de PMT					
Multa pré pagamento	2,0% sobre o saldo devedor					

CRI CITLOG 67E 1S

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

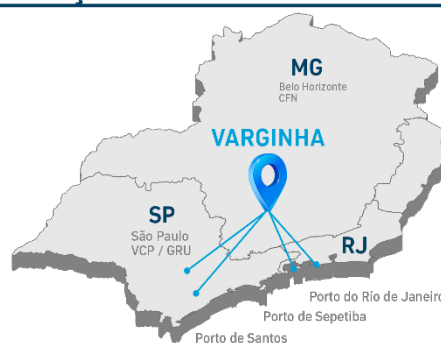
TAXA EMISSÃO IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 8,72%	SPREAD 93 bps	SALDO CURVA R\$ 75,3 mi	DURATION 4 anos
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------------



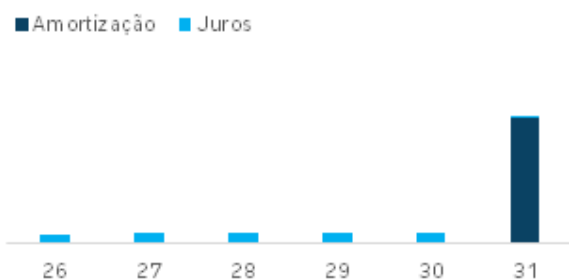
PRAZO

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

LOCALIZAÇÃO



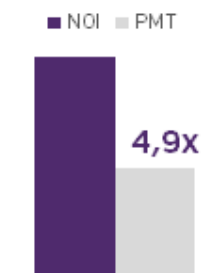
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

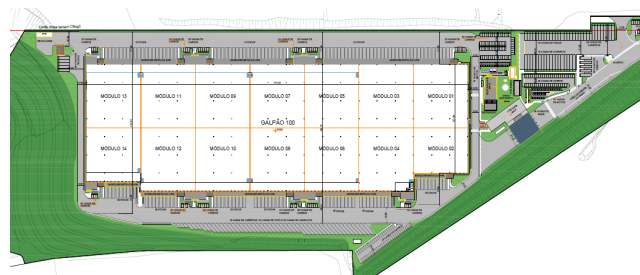


Série única	
Securizadora	Bari Securizadora S.A.
Emissão	67ª emissão (para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	26C3724930
Volume emitido	R\$ 75 milhões
Lastro	Contrato de compra e venda
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel
Razão de garantia	380% do saldo devedor, equivalente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

CRI 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 + 7,2%	SPREAD (59) bps	SALDO CURVA R\$ 6,9 mi	DURATION 3,0 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



	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	3570% do saldo devedor, equivalente a 3% de LTV				
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.				
Custod/Escrit	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 CÔNEGO 143E 1S

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 9,94%	SPREAD 214 bps	SALDO CURVA R\$ 40,4 mi	DURATION 3,4 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

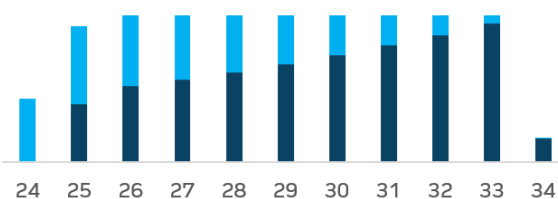


PRAZO

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

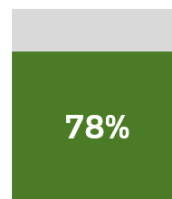
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



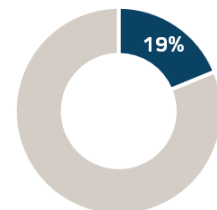
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	Série Única
Securizadora	Riza Securizadora 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	128% do saldo devedor, equivalente a 78% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A.
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini - CHP Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até fev/25 - vedado fev/26 - 3,00% fev/27 - 1,5% fev/29 - 0,5%

CRI IZP CÔNEGO II 118E 1S

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

TAXA EMISSÃO CDI + 3,00%	TAXA MTM CDI + 2,97%	SPREAD 293 bps	SALDO CURVA R\$ 46,2 mi	DURATION 2,6 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



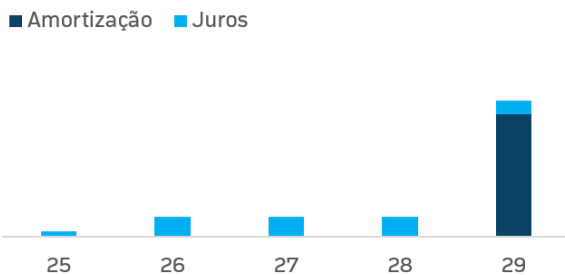
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

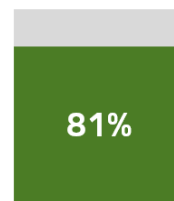
Data de emissão	22/08/2025
Prazo	48 meses
Data de vencimento	13/08/2029
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	5 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



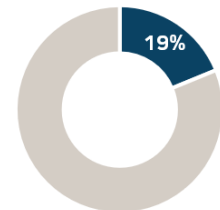
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo 81% | Garantia



STATUS DA OBRA

% Executado 19%



Série Única	
Securizadora	Província Companhia Securizadora S.A.
Emissão	118ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25H3653543
Volume emitido	R\$ 45,9 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis CF de Recebíveis
Razão de garantia	124% do saldo devedor, equivalente a 81% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R\$ 30.000
Multa pré pagamento	Até 12º mês - vedado Até Habite-se - 1,50% Pós-Habite-se - 0,50%

CRI IZP FRANCA – 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 + 10,39%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 26,1 mi	DURATION 2,6 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



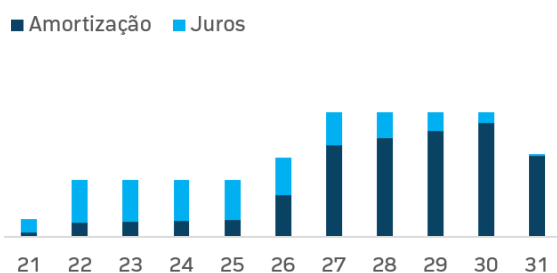
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

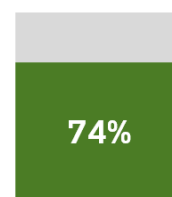
Data de emissão	23/08/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	18/08/2031
Aniversário	18º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



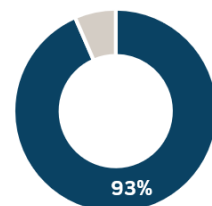
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo (dark green) | Garantia (light grey)



STATUS DA OBRA

% Executado



Série 345	
Securizadora	Riza Securizadora 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	135% do saldo devedor, equivalente a 74% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 – vedado set/2023 – 3,00% set/24 – 1,5% set/26 – 0,5%

CRI IZP FRANCA – S. 1ª

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,25%	TAXA MTM IPCA + 10,39%	SPREAD 259 bps	SALDO CURVA R\$ 19,1 mi	DURATION 3,7 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

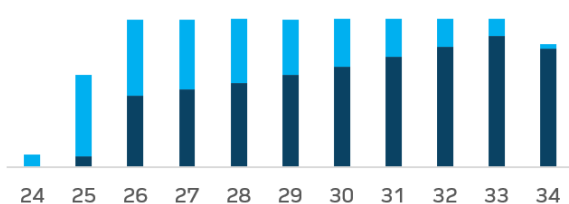


PRAZO

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

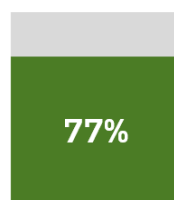
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



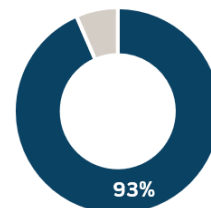
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série 1	
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A
Emissão	187ª emissão (oferta para profissionais)
Série	1ª
Código Cetip	24J0943858
Volume emitido	R\$ 18,4 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	129% do saldo devedor, equivalente a 77% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$110.000 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até out/26 - vedado out/27 - 3,00% out/28 - 1,5% set/30 - 0,5%

CRI IZP HADDOCK

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 8,75%	TAXA MTM IPCA + 11,20%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 28,6 mi	DURATION 2,9 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



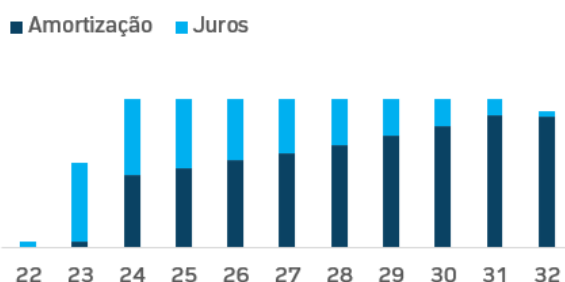
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

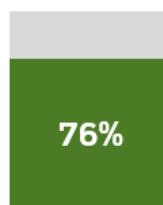
Data de emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	04/11/2032
Aniversário	4º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



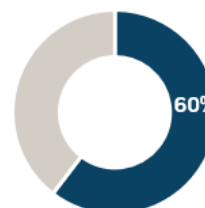
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	Série 1	Série 2
Securitizadora	Riza Securitizadora S.A	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	131% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.	
Fundo de Despesas	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
Multa pré pagamento	Até nov/2023 - vedado nov/24 - 3,00% nov/25 - 1,5% nov/27 - 0,5%	

CRI IZP 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 + 11,48%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 34,3 mi	DURATION 3,2 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



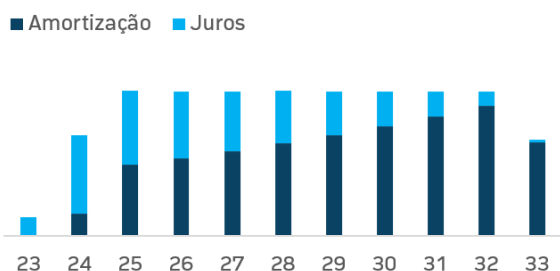
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

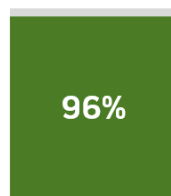
Data de emissão	15/08/2023
Prazo	119 meses
Data de vencimento	15/08/2033
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



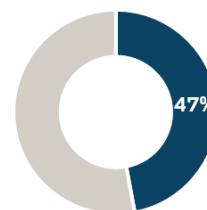
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série Única	
Securizadora	Riza Securizadora 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	104% do saldo devedor, equivalente a 96% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú CV S.A.
Fundo de Despesas	R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até ago/2023 - vedado set/2024 - 3,00% set/25 - 1,5% set/27 - 0,5%

CRI PALADIN HLD ITACEMA

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

TAXA EMISSÃO CDI + 3,40%	TAXA MTM CDI + 3,37%	SPREAD 334 bps	SALDO CURVA R\$ 19,9 mi	DURATION 2,1 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

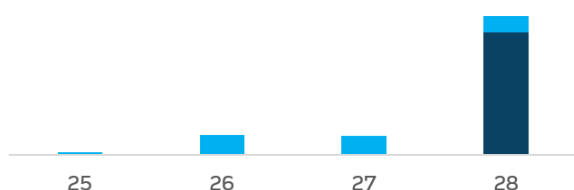


PRAZO

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

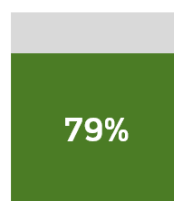
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



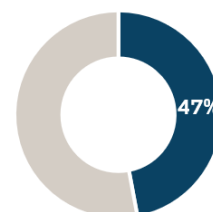
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série Única

Securizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	122ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25J2851490
Volume emitido	R\$ 29 milhões
Lastro	Notas Comerciais
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	AF Imóvel, AF Quotas e CF de Recebíveis
Razão de garantia	127% do saldo devedor, equivalente a 79% de LTV
Agente Fiduciário	Hedge DTVM
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R\$ 42.250 com mínimo de R\$ 30.000
Multa pré pagamento	Até 12º mês - vedado até Habite-se - 1,50% após - 0,5%

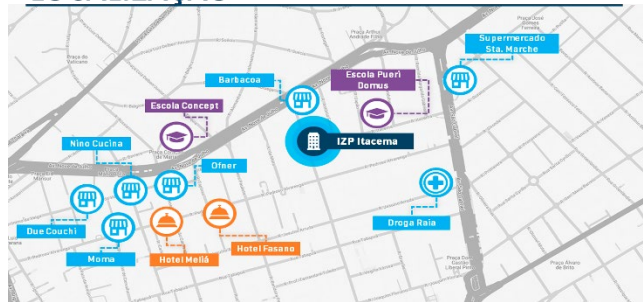
CRI HPD ITACEMA

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

TAXA EMISSÃO CDI + 3,40%	TAXA MTM CDI + 3,38%	SPREAD 332 bps	SALDO CURVA R\$ 15 mi	DURATION 2,7 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	---------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

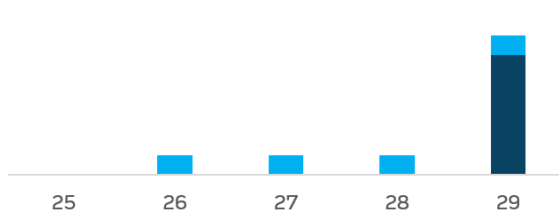


PRAZO

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



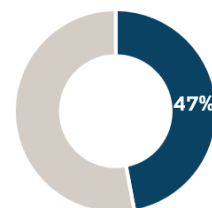
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série Única	
Securizadora	Companhia Província de Securitização
Emissão	131ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	25L2385071
Volume emitido	R\$ 59,6 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	494% do saldo devedor, equivalente a 20% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Hedge DTVM
Fundo de Despesas	R\$ 17.652 com mínimo de R\$ 8.826
Multa pré pagamento	Até 12º mês - vedado até Habite-se - 1,50% após - 0,5%

CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m² de ABL, detido por empreendedores locais. Inaugurado em outubro de 2021 e já gerando renda, com fluxo adimplente.

TAXA EMISSÃO CDI + 1,00%	TAXA MTM CDI + 1,00	SPREAD 93 bps	SALDO CURVA R\$ 97,4 mi	DURATION 3,2 anos
------------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



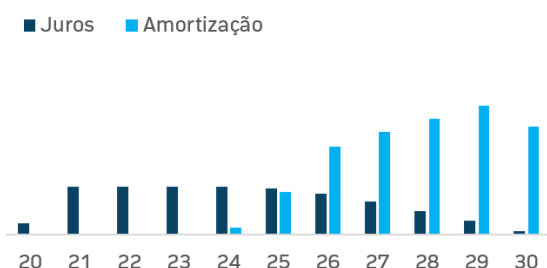
PRAZO

Data de emissão	29/09/2020
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/09/2030
Conversível	ao final do 4º ano
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses – correção anual
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

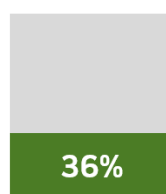


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



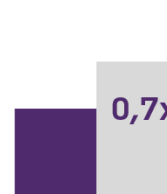
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo 36% | Garantia



RAZÃO NOI vs. PMT

NOI 0,7x | PMT



Série 262

Securitizadora	Opea Securitizadora S.A.
Emissão	1ª emissão Opea (oferta para profissionais)
Série	262ª
Código Cetip	2010795196
Volume emitido	R\$ 80 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis CF de Recebíveis Fiança dos sócios
Razão de garantia	277% do saldo devedor, equivalente a 36% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM Itaú Unibanco S.A.
Fundo de Reserva	2 meses de PMT
Fundo de Despesas	12 meses de despesas
Multa pré pagamento	Até 2026 - vedado 2027 - 10,0% 2028 - 8,5% 2029 - 7,0% 2030 - 5,5%

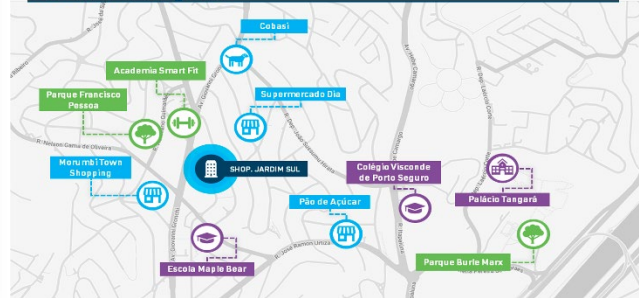
CRI JARDIM SUL

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 + 2,29% IPCA + 10,64%	SPREAD CDI 222 bps IPCA 284 bps	SALDO CURVA R\$ 199,8 mi	DURATION 3,0 anos
--	---	--	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

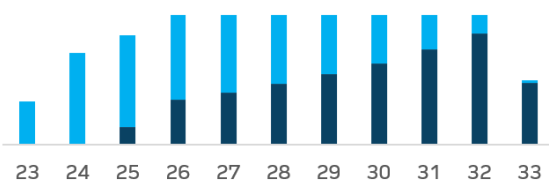


PRAZO

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

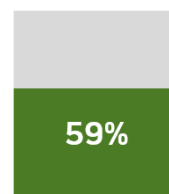
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



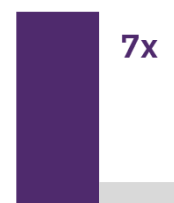
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FILS CF dos Rendimentos dos FILS CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	169% do saldo devedor, equivalente a 59% 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			



PROCESSO DE INVESTIMENTO

ORIGINAÇÃO

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

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

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

ANÁLISE DE CRÉDITO

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

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

ESTRUTURAÇÃO DAS OPERAÇÕES

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

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

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

MONITORAMENTO

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

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

GOVERNANÇA EM CASO DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

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

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



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

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

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

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

A Administradora do Fundo é responsável pela marcação a mercado, e atualiza o valor dos ativos diariamente. A Administradora possui metodologias distintas para a precificação de ativos líquidos e ilíquidos. Ativos líquidos são aqueles que possuem um volume de negociação relevante no mercado secundário, seja na B3, no caso dos FIIs, ou na Cetip, no caso dos CRIs. Já os ativos ilíquidos não possuem um volume de negociação relevante.

No caso dos ativos líquidos, é utilizado o valor de mercado, determinado pelo preço de fechamento dos ativos.

Já no caso dos ativos ilíquidos, o objetivo da marcação a mercado é auferir o preço teórico que o ativo teria, caso fosse negociado naquele dia, obtida através da comparação do ativo ilíquido com o preço de um ativo líquido, negociado diariamente, com características semelhantes. No HREC, os CRIs indexados ao IPCA são marcados a mercado da seguinte forma:

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

Como exemplo, em um CRI com **duration** de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5%. Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma **duration** de 5 anos, o spread apurado seria de 200 bps (1 *basis point*, ou bp, é equivalente a 0,01%). Passado algum tempo, assumindo que a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ seja IPCA + 6,0%, somaríamos o **spread** de 200 bps, e teremos este CRI sendo precificado a IPCA + 8,0% a.a. nesta data.

Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

A cota patrimonial do HREC reflete o valor de seus ativos marcados a mercado, ou seja, é o valor pelo qual teoricamente os 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](https://www.hedgeinvest.com.br)

Siga-nos nas redes sociais:

