

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	27.445.482/0001-40
Data de Funcionamento:	26/11/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHAACTF003	Quantidade de cotas emitidas:	3.455.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Escritórios	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	06/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6 - São Paulo - SP	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício findo em junho de 2025 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$1,62 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	O primeiro semestre de 2025 foi marcado por intensas discussões políticas e econômicas, tanto no Brasil quanto no exterior, incluindo tensões entre Israel e Palestina, a guerra entre Rússia e Ucrânia e a imposição de tarifas pelos EUA a países que desafiaram a política de Donald Trump. Esses eventos geraram volatilidade nos mercados, com o VIX oscilando entre 16,11 e 22,75 em junho, enquanto o IBOVESPA e o IFIX registraram valorização de 11,8% e 15,4%, respectivamente. No setor imobiliário, a demanda por imóveis bem localizados sustentou a absorção líquida e reduziu a vacância, embora a rentabilidade de novos projetos continuasse pressionada. Entre o terceiro trimestre de 2024 e o segundo trimestre de 2025, foram entregues 284 mil de m² de novo estoque classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo, e a absorção líquida nesse período foi de 438 mil de m², resultando em queda de 15,8% na vacância																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira A expectativa é de que a taxa Selic permaneça elevada até o final de 2025, com possíveis cortes apenas em 2026. A Selic alta eleva o custo do crédito e pressiona a rentabilidade de novos projetos corporativos, limitando investimentos e expansão. Ainda assim, a demanda por imóveis estratégicos segue firme, contribuindo para a estabilidade da ocupação e sustentando os preços de locação. Nos próximos meses, espera-se a continuidade da valorização e absorção de espaços em regiões-chave de São Paulo, como as avenidas Faria Lima e Paulista, além dos eixos de Pinheiros, Berrini, Chucuri Zaidan e Chácara Santo Antônio. O dinamismo desses mercados reforça a resiliência do setor corporativo, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador.																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos																
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>ED. THERA CORPORATE</td><td>205.600.000,00</td><td>SIM</td><td>-2,37%</td></tr><tr><td>ED. WT MORUMBI</td><td>208.725.000,00</td><td>SIM</td><td>-8,78%</td></tr></table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	ED. THERA CORPORATE	205.600.000,00	SIM	-2,37%	ED. WT MORUMBI	208.725.000,00	SIM	-8,78%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período														
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																
ED. THERA CORPORATE	205.600.000,00	SIM	-2,37%														
ED. WT MORUMBI	208.725.000,00	SIM	-8,78%														
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.																
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.																
10.	Assembleia Geral																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br																
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br																
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.																
11.	Remuneração do Administrador																
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: O Fundo paga a Administradora e Gestora uma taxa global, a qual corresponde a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre: (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("IFIX"), provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. De 1º de julho de 2025 até 31 de dezembro de 2025, será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) na Taxa Global da Classe Única, de modo que a Taxa Global corresponderá a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.																
	<table><tr><td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td><td>% sobre o patrimônio contábil:</td><td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td></tr><tr><td>768.674,45</td><td>0,33%</td><td>0,45%</td></tr></table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	768.674,45	0,33%	0,45%								
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:															
768.674,45	0,33%	0,45%															

12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.				
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	Idade:	40		
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	343.913.778-37		
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	100,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	26/11/2020		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora	Instituição Financeira		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	223,00	376.787,00	10,91%	19,79%	80,21%
Acima de 5% até 10%	1,00	297.766,00	8,61%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	2.780.447,00	80,48%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.	Não aplicável.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

Anexos[5. Fatores de Risco](#)**Nota**

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---